



Alleen lukt niets, maar samen lukt alles

Doelstelling: Het realiseren en exploiteren van een multifunctioneel gebouw met daarin verschillende gebruikers en gebruiksfuncties

Haalbaarheidsverkenning

MFA De Tynje

Datum: 10 december 2017

Projecten Vul in of kies: Interne Memo

Registratienummer	2018-01186	Realisatie	Regiegroep MFA De Tynje
Versie	1.7	Aanspreekpunt Regiegroep	M. Mulder
Status	Definitief	Aanspreekpunt gemeente	J. van der Veen
Ambtelijk Opdrachtgever	M. Harms		
Voor akkoord		Voor akkoord	



Voorwoord

"Alleen lukt niets, maar samen lukt alles". Dat heeft Tynje wel bewezen met projecten als de realisatie van het natuurzwembad en een nieuwe voetbalkantine. De Tijnsters gaan een uitdaging niet uit de weg en weten de krachten in het dorp goed te bundelen.

Voor het project 'Realisatie MFA De Tynje' hebben al vele dorpsgenoten een bijdrage geleverd. In verschillende werkgroepen is uitgebreid nagedacht over de wensen en plannen.

We beseffen dat het realiseren van een duurzaam en exploitabel MFA een project van een groter kaliber is. Zo'n project gaan we dan ook niet zomaar aan. Voor u ligt het resultaat van de verkenning naar de haalbaarheid van dit project.

Hoewel we voor een grote uitdaging staan, denken wij dat we een haalbaar project hebben. In Tynje kan een duurzaam en exploitabel MFA worden gerealiseerd, waarmee een enorme boost aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Tynje wordt gegeven. De samenwerking tussen dorp en gemeente is hiervoor uniek te noemen en een belangrijke factor om het project te laten slagen. Maar daarin hebben wij alle vertrouwen, want: "Alleen lukt niets, maar samen lukt alles!"

Wij bedanken iedereen voor zijn of haar inzet tot nog toe en rekenen op het vertrouwen van de gemeenteraad.

Regiegroep MFA De Tynje

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding MFA	6
1.2. Initiatief Pilotproject	6
1.3. Doelstelling	7
1.4. Haalbaarheidsverkenning	7
2. Projectaanpak	9
2.1. Aanpak	9
2.2. Werkgroepen	9
2.3. Fasering	12
2.4. Communicatie	12
3. Ontwikkelingen	13
3.1. Demografische ontwikkelingen	13
3.2. Leerlingprognoses	14
3.3. Wijzigingen regelgeving	14
4. Samenwerking	16
4.1. Inleiding	16
4.2. Visie op samenwerking	16
4.3 Gebruikers	17
4.4 Cluster Educatie	18
4.4.1 Basisschool CBS De Rank	18
4.4.2 Basisschool OBS De Pols	18
4.4.3 Peuteropvang De Lytse Wrald	19
4.4.4 Kinderopvang	19
4.4.5 Samenwerking in MFA	19
4.5 Cluster Zorg	21
4.5.1 Huisartsenpraktijk	21
4.5.2 Fysiotherapeuten	21
4.5.3 Thuiszorg	21
4.5.4 Incidentele gebruikers	22
4.5.5 Samenwerking in MFA	22
4.6 Cluster Ontmoeten	22
4.6.1 Dorpshuis De Trekkerstinte	22
4.6.2 Medegebruikers	22
4.6.3 Incidentele gebruikers	23
4.6.4 Toekomstige gebruikers	23
4.6.5 Samenwerking in MFA	23
5. Realisatie	24
5.1 Programma van eisen	24
5.2 Locatiekeuze	24

5.2.1 Voorkeurslocatie	25
5.3 Ontwerpproces	25
5.3.1 Stand van zaken	25
5.3.2 Vervolg	26
5.4 Bouw / realisatie	26
5.5 Inzet vrijwilligers	26
5.6 Ingebruikname / exploitatie	27
6. Exploitatie	28
6.1 Eigendomsstructuur	28
6.2 Beheersvorm	29
6.2.1 Gesplitst beheer	29
6.2.2 Gebundeld beheer	29
6.2.3 Uitbesteding	29
6.3 Koers voor Tijnje	30
6.4 Samenvatting beheer	30
7. Financieel	31
7.1. Bouwkosten	31
7.2. Financiering bouw	32
7.3. Exploitatieplan	32
7.4. Stand van zaken	33
8. Vervolg	34
Bijlagen	
Bijlage 1: argumenten locatiekeuze	
Bijlage 2: Vlekkenplannen	
Bijlage 3: Opzet financieel plan bouw en exploitatie	
Bijlage 4: Visiedocument werkgroep Zorg	
Bijlage 5: Akkoordverklaring	

Samenvatting

We zijn als dorp met een grote groep vrijwilligers gestart om een nieuwe Multifunctionele Accommodatie in het dorp te realiseren, mits financieel haalbaar en exploitabel. De gemeenteraad heeft 2 jaar geleden groen licht gegeven voor deze pilot, waarbij het dorp plannen opstelt en uitwerkt voor de realisatie van een MFA. Verschillende werkgroepen zijn allen vanuit hun eigen expertise en invalshoek aan de slag gegaan om input te leveren voor de MFA. Daarbij zijn ook processen ontstaan welke nu parallel lopen en van belang zijn voor de uitwerking van de plannen, zoals de fusie van de openbare en de Christelijke school.

Als regiegroep hebben we deze haalbaarheidsverkenning geschreven, gebaseerd op de input die door alle werkgroepen en potentiële gebruikers is gegenereerd. Ten opzichte van de oorspronkelijke planning heeft dit traject langer geduurd, maar er is al veel werk verricht voor de volgende fases, waardoor we deze vertraging gedeeltelijk weer kunnen inlopen.

Een locatiestudie is onderdeel van de haalbaarheidsverkenning geweest. Vanuit de verschillende invalshoeken bleven twee voorkeurslocaties voor de MFA in beeld: de huidige scholenlocatie en aanbouw aan het sportcomplex aan de Breewei. In deze haalbaarheidsverkenning is 1 scenario uitgewerkt. De definitieve keuze is gemaakt op basis van verschillende argumenten waaronder financiële haalbaarheid.

De uitwerking van de plannen was in eerste instantie vooral een optelsom van eisen en wensen van verschillende gebruikers waarbij de multifunctionaliteit onvoldoende aanwezig was. Een aangescherpte uitwerking, een minder groot gebouw met meer multifunctioneel gebruik van de ruimtes, blijkt financieel haalbaar. Dit plan is gebaseerd op de financiële regelingen die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de berekening van de scholen is gebruik gemaakt van het IHP geactualiseerd naar een prijspeil 2017/2018.

Bij de uitgewerkte variant is gekozen voor aanbouw aan het bestaande sportcomplex. In eerste instantie werd gekozen voor aanbouw op het huidige trainingsveld. Gedurende het traject is echter bij een groot aantal gebruikers de sterke wens ontstaan om aan de voorkant, op de huidige tennisbanen, te bouwen. Na de toezegging van enkele gebruikers garant te zullen staan voor de kosten van het verplaatsen van de tennisbanen, is deze variant de basis voor het vervolgtraject.

Dit plan is positief beoordeeld door alle betrokken potentiële gebruikers van het gebouw. Aan de gebruikers is de GO/ NO GO vraag voorgelegd op basis van het huidige plan. Hier is een duidelijke GO uitgesproken. De gebruikers hebben zich gecommitteerd door een akkoord-verklaring te ondertekenen.

De volgende fase is de ontwerpfase. Als we voor dit plan de gewenste steun van de gemeenteraad krijgen, zal in de volgende fase van dit project een ontwerp en een definitief exploitatieplan worden uitgewerkt.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding MFA

Een aantal voorzieningen in Tijnje is aan vervanging toe. Het dorpshuis, de scholen en de gymzaal zijn (bijna) volledig afgeschreven en voldoen niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Al langere tijd heeft Tijnje de wens om deze voorzieningen te combineren in een multifunctionele accommodatie (MFA). In de dorpsvisie uit 2009 is een MFA als speerpunt benoemd.

In Vitaal Opsterland 2 is bovenstaande door de gemeenteraad onderschreven. Dit is voor Tijnje aanleiding geweest voor het schrijven van een projectplan om een MFA te realiseren (zie projectplan 2014-06089 d.d. 3 juni 2014). In deze MFA worden een aantal voorzieningen bij elkaar gebracht, wat de leefbaarheid van het dorp ten goede komt. Daarbij wil Tijnje de mogelijkheid onderzoeken voor het integreren van voorzieningen die eveneens aan vervanging toe zijn, zoals de huisartsenpraktijk, jeugdsoos, peuteropvang, etc. Deze voorzieningen zullen de basisfuncties en daarmee de MFA versterken.

1.2. Initiatief Pilotproject

Tijnje ziet in het realiseren van een MFA de kans om functies te borgen die essentieel zijn voor de leefbaarheid en daarmee toekomstbestendigheid van het dorp. Het gaat dan om veel meer dan alleen het vervangen van verschillende accommodaties: Het gaat om het ontwikkelen van een visie op de toekomst van Tijnje, waarin de MFA een belangrijke ondersteunende rol heeft om o.a. spelen, leren, ontplooiën/ontwikkelen, sporten en ontmoeten mogelijk te (blijven) maken. Elementen waardoor Tijnje nu een aantrekkelijk dorp is om in te wonen en dat in de toekomst ook zal blijven.

Wie anders dan de inwoners van Tijnje weten wat daarvoor nodig is. Daarom heeft het dorp de regie genomen in de ontwikkeling van een slim, duurzaam en exploitabel MFA. Voor deze uitdaging bestaat veel draagvlak in het dorp. Het dorp wil niet alleen maar haar wensenlijstje doorgeven aan de gemeente en op een gegeven moment de sleutel in ontvangst nemen. Zij wil zelf ontwikkelen, realiseren en beheren. Het dorp heeft aangegeven de regie op zich te willen nemen bij de ontwikkeling van de MFA. Deze werkwijze past bij de filosofie die gemeente Opsterland sinds enkele jaren uitdraagt en faciliteert.

Het voorkeursscenario in Vitaal Opsterland 2, een MFA met minimaal een vergroot speellokaal, heeft in Tijnje al veel energie en creativiteit losgemaakt. Maar het dorp wil een stapje verder gaan en onderzoeken door slim te bouwen en functies te combineren of de gymzaal voor het dorp behouden kan blijven. Het dorp is realistisch, zij is zich bewust van de kansen en mogelijke risico's van zowel de bouw als exploitatie van een MFA. Zij weet welke kennis (visie, ontwerp, bouw en exploitatie) zij zelf in huis heeft en welke zij moet inroepen om de regierol op verantwoorde wijze in te vullen. De wethouder, het college van B&W en de gemeenteraad erkennen dit en hebben hun vertrouwen naar het dorp uitgesproken.

Het project wordt aangestuurd door de regiegroep MFA De Tynje. De gemeente is hierin vertegenwoordigd. Het ontwikkelen, realiseren en bouwen van een MFA in Tijnje is daarmee een (tot nu toe) uniek project voor de gemeente Opsterland. Het dorp neemt de regie van het project op zich en de gemeente is hierin een partner. Dit vraagt een andere manier van denken en werken door de gemeentelijke organisatie, maar ook van het bestuur.

Uiteraard zijn er de wettelijke en gemeentelijke kaders waaraan het project moet en zal voldoen, maar verder verschilt het project wezenlijk van de 'traditionele' ontwikkeltrajecten voor een MFA waarin de gemeente de regie heeft.



De inwoners van Tijnje hebben wensen en dromen: een visie voor de toekomstbestendigheid van hun dorp. Zij zien in een MFA de kans om dit te realiseren. Hoe deze MFA eruit komt te zien is bij de start van het project nog onduidelijk, dat zal gedurende het project worden ontwikkeld. De basis van dit project wordt gevormd door het dorp. In plaats van dat wordt gewerkt vanuit de gemeentelijke kaders, wordt gedurende het project steeds gekeken hoe deze kaders ondersteunend en faciliterend kunnen zijn voor het realiseren van de MFA volgens de visie van Tijnje.

Zoals aangegeven staat de uitkomst van het project op dit moment nog niet vast, maar het dorp gaat de uitdaging heel graag aan om samen met de gemeente een MFA te realiseren dat met recht het nieuwe hart van Tijnje zal gaan vormen.

1.3. Doelstelling

Het uiteindelijke doel is om in 2020 een slim, duurzaam en exploitabel MFA te realiseren en van Tijnje een toekomstbestendig dorp te maken. De MFA wordt gerealiseerd onder regie van het dorp en met ondersteuning van de gemeente.

- a. In de MFA wordt een aantal voorzieningen gecombineerd die aansluiten bij de wensen en behoeften van het dorp.
- b. De functies en partijen die in de MFA worden gehuisvest zullen op een constructieve manier ruimten met elkaar delen en inhoudelijk samenwerken.
- c. Tevens wordt er een organisatie aangewezen/opgericht die binnen een realistische exploitatieopzet het gebouw beheert en exploiteert.
- d. De MFA wordt ingericht voor gebruik voor minimaal de scholen met een extra groot speellokaal en het dorpshuis inclusief peuteropvang.
- e. De omgeving van de MFA wordt ingericht, waarbij voldoende ruimte is voor parkeren en een speelplein voor de scholen.

1.4. Haalbaarheidsverkenning

Nadat voor de eerste fase een 'go' door de gemeenteraad is gegeven, is het dorp met veel enthousiasme aan de slag gegaan met de volgende fase. Dit haalbaarheidsdocument markeert de belangrijke 2^e fase in het proces: de verkenning of er een haalbaar project is of niet. De doelstelling van het project is getoetst aan de realiteit: Zien we kans om als dorp, samen met de gemeente, een slim, duurzaam en exploitabel MFA te realiseren. Onderstaand is een overzicht van de verschillende fases opgenomen.

Dit haalbaarheidsdocument is een bundeling van de input van de werkgroepen en de (financiële) verkenningen van mogelijke scenario's, om uiteindelijk de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. Om die vraag te kunnen beantwoorden zijn de werkgroepen aan de slag gegaan met diverse deelvragen. De gebruikers, behoeften en het programma van eisen zijn op hoofdlijnen in kaart gebracht. Dit heeft geleid tot verschillende scenario's, op basis waarvan een eerste financiële verkenning is gedaan. Hierdoor is een aantal scenario's afgevalen. Aan de hand van die verkenning is vervolgens beschreven op welke wijze sprake kan zijn van een haalbaar project.

Het document is vervolgens voorgelegd aan de werkgroepen. Tijdens verschillende overleggen met gebruikers en diverse plenaire sessies met gebruikers en werkgroepleden zijn de scenario's en financiële plaatjes besproken en keer op keer verdiept en aangescherpt. Door de aanwezigen is ingestemd met het document en de gekozen aanpak. Nu wordt dit document ter instemming voorgelegd aan de gemeente en vormt het tevens de financiële onderbouwing voor de aanvraag van het gemeentelijke ontwerpkrediet.

Fase 1 <i>Initiatief</i>	Fase 2 <i>Definitie</i>	Fase 3 <i>Ontwerp</i>	Fase 4 <i>Bouwvoorber.</i>	Fase 5 <i>Realisatie</i>	Fase 6 <i>Nazorg</i>
Aantonen draagvlak	Opstellen visiedocument	Diverse ontwerpen	Bestek maken	Directie-verzorging	Ingebruik-name
Opstellen projecplan	Haalbaarheid-onderzoek	Keuze ontwerp/scenario	Vergunningen	Toezicht	Nazorg
Inrichting proj.structuur	Ontwikkelen programma van eisen	Exploitatie-plan	Aanbesteding	Oplevering	Beheer
Presentatie gem.raad	Go/No go	Go/No go	Go/No go		Onderhoud

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de projectaanpak nader toegelicht en in hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen besproken die van invloed zijn op de te realiseren MFA. In hoofdstuk 4 komen vervolgens de verschillende clusters en daarmee de verschillende gebruikers van de MFA aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de verkenning t.a.v. de realisatie besproken. Het programma van eisen, de locatiekeuze en het ontwerpproces komen hierin aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens de verkenning rondom de exploitatie van de MFA weergegeven en in hoofdstuk 7 de financiële verkenning. Hoofdstuk 8 bundelt tenslotte de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek en geeft een vooruitblik op het vervolgproces.

2. Projectaanpak

2.1. Aanpak

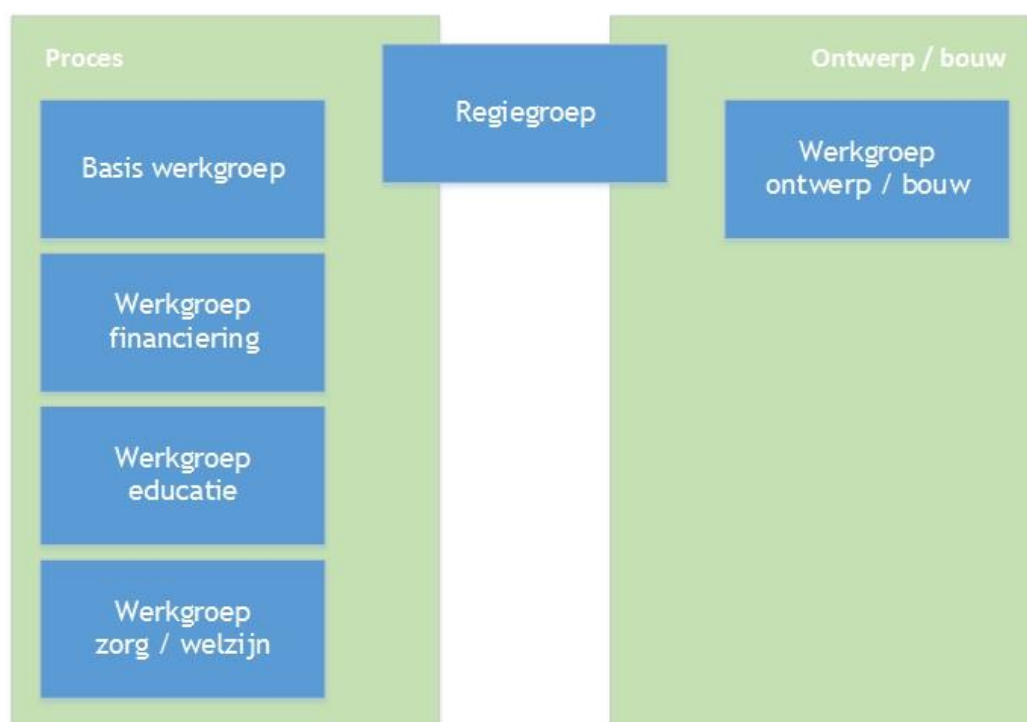
Tijnje heeft aangegeven de regie op zich te willen nemen bij de ontwikkeling van de MFA. Deze werkwijze past bij het huidige coalitieakkoord en de filosofie die gemeente Opsterland uitdraagt. De gemeente probeert vooral te ondersteunen en te faciliteren. Naast drie leden vanuit het dorp schuift namens de gemeente ook een ambtenaar aan bij de regiegroep.

Om het project te kunnen realiseren is veel kennis en expertise nodig. Veelal is de kennis aanwezig in het dorp. Daarnaast zijn er veel belangen gemoeid bij de realisatie van een MFA. Deze belangen worden vertegenwoordigd door gebruikers en vrijwilligers mee te laten denken in het proces.

Er is met groot enthousiasme vanuit het dorp gereageerd om mee te denken en mee te werken. Het project is opgesplitst in diverse werkgroepen met ieder een eigen opdracht. De diverse werkgroepen kennen een grote vertegenwoordiging vanuit het dorp. Door diverse werkgroepen aan te stellen kan een ieder een rol aannemen die het beste past.

2.2. Werkgroepen

Met de potentiële gebruikers van de multifunctionele accommodatie is gesproken over het proces, strategie en taakverdeling. Er is onderscheid gemaakt in een processtroom, gericht op o.a. visieontwikkeling, samenwerking en exploitatie. Daarnaast staat de ontwerp/bouwstroom, die zich met het proces van slim en duurzaam ontwerpen en bouwen bezighoudt. Hiervoor is de volgende werkgroepenstructuur neergezet:



In onderstaande tabel is beschreven hoe de werkgroepen zijn opgebouwd en welke rol iedere werkgroep heeft. De weergegeven taken van de werkgroepen betreffen op hoofdlijnen het gehele proces en niet alleen de taken ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek. De taken en functies van de werkgroepen zijn dynamisch en worden bijgesteld gedurende het proces.

Werkgroepen	Acties / taken
Basiswerkgroep	Doelstelling: De basiswerkgroep onderzoekt mogelijke bestuursvormen voor de nieuw te bouwen MFA De Tynje. De basiswerkgroep onderzoekt mogelijke locaties voor de nieuw te bouwen MFA De Tynje. De basiswerkgroep onderzoekt welke functies en participanten elkaar kunnen versterken in relatie tot het gebouw. De basiswerkgroep onderzoekt welke partijen mogelijk geïnteresseerd zijn om te participeren in het gebouw. Zij benadert partijen waarmee nog niet is gesproken zoals horeca, winkels, etc. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de potentiële gebruikers.
Werkgroep Financiering	Doelstelling: De werkgroep onderzoekt de financiële haalbaarheid van de bouw en exploitatie. De werkgroep stelt een financieel plan op ten behoeve van de realisatie en exploitatie van de MFA. De werkgroep onderzoekt mogelijkheden voor voorbereidingssubsidies en –kredieten. De werkgroep financieën onderzoekt meerdere scenario's van eigendomsstructuren voor de nieuw te bouwen MFA De Tynje. De werkgroep financieën onderzoekt meerdere scenario's van bestuursvormen voor de nieuw te bouwen MFA De Tynje op financiële consequenties (andere werkgroepen doen dit vanuit hun eigen invalshoek). De werkgroep Financiering bestaat uit inwoners van Tynje welke deskundig zijn op financieel gebied.
Werkgroep Educatie	Doelstelling: Onderzoeken welke onderwijsscenario's er binnen de MFA mogelijk zijn die aansluiten bij een op te stellen visie voor kwalitatief goed onderwijs in Tynje voor nu en over 40 jaar. • Minimale variant: het delen van het gebouw en ruimtes. • Midden variant: samenwerken. • Maximale variant: samengaan. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de scholen en peuteropvang (bestuur en personeel) alsmede betrokken dorpsbewoners met expertise op het gebied van onderwijskunde.
Werkgroep Zorg / Welzijn	Doelstelling: Onderzoeken welke scenario's er binnen de MFA mogelijk zijn die aansluiten bij een op te stellen visie voor kwalitatief goede zorg en welzijnsondersteuning in Tynje. • De werkgroep inventariseert programma's van eisen van de gebruikers. • De werkgroep ontwikkelt een aantal voorstellen/vlekkenplannen/scenario's. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende zorgpartijen.

Werkgroep Ontwerp / Bouw	Doelstelling: De werkgroep inventariseert programma's van eisen van de gebruikers. De werkgroep ontwikkelt een aantal voorstellen/vlekken-plannen/scenario's in overleg met de (potentiële) gebruikers. De werkgroep onderzoekt verschillende locaties. De werkgroep maakt aan de hand van de verschillende scenario's en daarbij behorende vierkante meters een ruwe kostenschatting t.b.v. de werkgroep financiën. In een later stadium maakt de werkgroep i.s.m. de werkgroep financiën een begroting bij het gekozen ontwerp De werkgroep werkt een vlekkenplan uit tot een ontwerp, in samenwerking met een architect. De werkgroep werkt een bestek uit, bouwkundig, installatietechnisch, en constructief. De werkgroep begeleidt vergunningstrajecten. De werkgroep begeleidt het bouwproces en inzet vrijwilligers. De werkgroep bestaat uit inwoners van Tynje welke deskundig zijn op het gebied van ontwerp & bouw.
Regiegroep	Doelstelling: Opstellen van een haalbaarheids- en visiedocument, bewaking proces en planning. De regiegroep stuurt en bewaakt het gehele proces en zorgt voor optimale afstemming tussen de werkgroepen onderling en met de gemeente. De regiegroep adviseert aan het gemeentebestuur. In de regiegroep worden voorbereidingen getroffen voor het vaststellen van de beslisdocumenten. De bouwkundig adviseur van de gemeente kan de vergaderingen van de regiegroep of de werkgroepen ook bijwonen. De regiegroep bestaat uit de initiatiefnemers, vnl. bestuursleden van Plaatselijk Belang Tynje en een vertegenwoordiger van de gemeente.

De resultaten van de werkgroepen worden overlegd met de gemeente. De gemeentelijk vertegenwoordiger van de regiegroep zorgt voor verbinding met de gemeente. Waar nodig schuiven ambtenaren met desbetreffende deskundigheid gevraagd en ongevraagd aan bij de werkgroepen.

In een aantal gevallen vertegenwoordigen de werkgroepleden een organisatie of bestuur. Deze werkgroepleden stemmen het proces en de te nemen besluiten af met hun organisatie of bestuur. Voordat een advies of document ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeente, is dit ter besluitvorming voorgelegd aan de werkgroepleden/besturen en organisaties.

De regiegroep legt beslisdocumenten voor aan het college. De wethouder onderwijshuisvesting vertegenwoordigt de regiegroep bij de raadsbehandelingen. De regiegroep heeft geen eigen middelen. De middelen die door de gemeenteraad beschikbaar worden gesteld voor een bepaald doel, blijven in beheer van de gemeente. De regiegroep kan facturen indienen voor uitgaven t.b.v. het desbetreffende doel.

2.3. Fasering

Het project is opgedeeld in een aantal fasen opgedeeld. Na de fasen 1, 2, 3 en 4 is een GO/NO-GO moment ingepland.

Fase 1 <i>Initiatief</i>	Fase 2 <i>Definitie</i>	Fase 3 <i>Ontwerp</i>	Fase 4 <i>Bouwvoorber.</i>	Fase 5 <i>Realisatie</i>	Fase 6 <i>Nazorg</i>
Aantonen draagvlak	Opstellen visiedocument	Diverse ontwerpen	Bestek maken	Directie-verzorging	Ingebruik-name
Opstellen projecplan	Haalbaarheid-onderzoek	Keuze ontwerp/scenario	Vergunningen	Toezicht	Nazorg
Inrichting proj.structuur	Ontwikkelen programma van eisen	Exploitatie-plan	Aanbesteding	Oplevering	Beheer
Presentatie gem.raad	Go/No go	Go/No go	Go/No go		Onderhoud

De werkgroepen zijn erg bewust en realistisch met het project bezig. We zijn ons er zeer van bewust dat de exploitatie van de MFA voor rekening van het dorp komt. Dit is dan ook het belangrijkste uitgangspunt voor de GO/ NO-GO momenten. Het dorp neemt eigen verantwoordelijkheid en is bereid een andere koers te varen indien er sprake is van een NO-GO.

2.4. Communicatie

Regiegroep/werkgroepen MFA De Tynje

De regiegroep is verantwoordelijk voor zowel de communicatie tussen de regiegroep en werkgroepen, als de werkgroepen onderling. Daarnaast is de regiegroep ook verantwoordelijk voor de externe communicatie en houdt ze de gemeente op de hoogte van deze externe communicatie-uitingen.

Rol gemeente

De gemeente hecht belang aan een goede communicatie en blijft door middel van periodieke afstemming met de regiegroep aangesloten op de uitvoering van de communicatie. Wanneer nodig kan gebruik worden gemaakt van de deskundigheid van de gemeente. Wanneer zij dat nodig vindt, kan de gemeente, in afstemming met de regiegroep, zelf ook over dit project communiceren.

Informerende gemeenteraad

Het college informeert de gemeenteraad over het project. Voorstellen en notities worden door de regiegroep ter goedkeuring aan het college voorgelegd. De gemeentelijk vertegenwoordiger van de regiegroep bereidt de collegestukken voor.

Draagvlak dorp

Een grote groep vrijwilligers werkt mee aan de realisatie van de MFA. Hun betrokkenheid en enthousiasme creëert draagvlak in het dorp. Om dit draagvlak te vergroten wordt periodiek een nieuwsbrief uitgebracht. Daarnaast wordt een aantal keren per jaar een centrale bijeenkomst georganiseerd waar kennisuitwisseling centraal staat, maar ook waar successen kunnen worden gevierd.

3. Ontwikkelingen

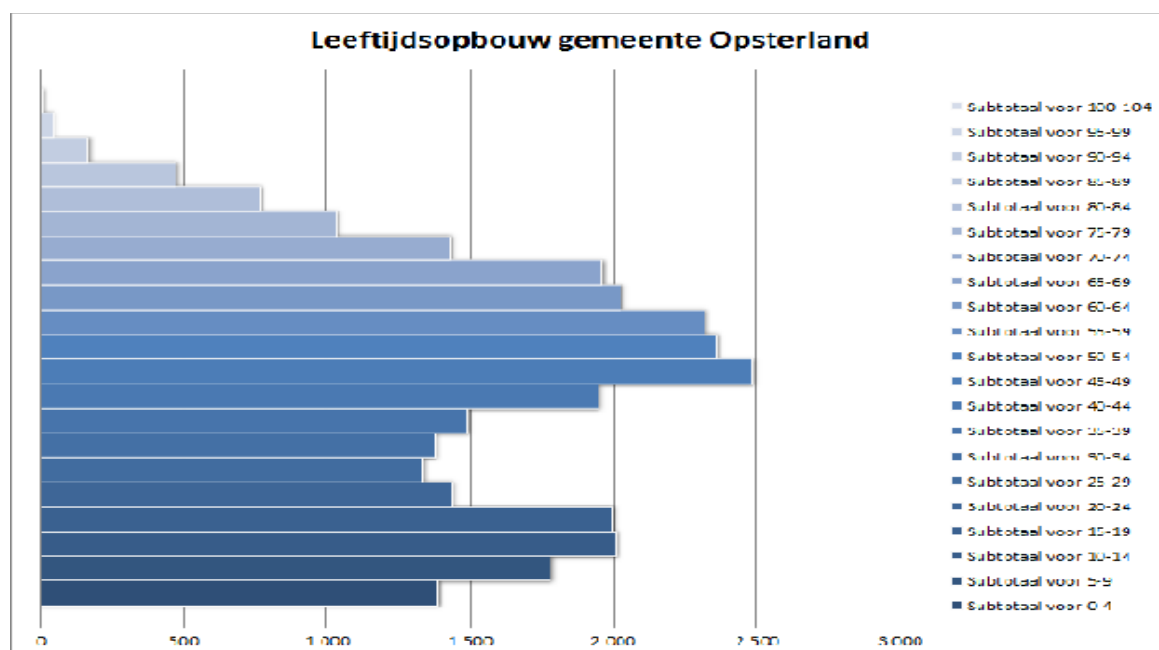
In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingen en de gevolgen van deze ontwikkelingen voor de vraag naar en de exploitatie van de voorzieningen in het dorp.

3.1. Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2016 woonden er 29.831 mensen in de gemeente Opsterland. Daarvan is 17% jonger dan 15 jaar en 20% 65 jaar of ouder. De verwachting is dat de totale bevolking van Opsterland tot 2030 in omvang vrijwel gelijk blijft, maar dat de demografische opbouw sterk verandert. De bevolking ontgroent en vergrijst: het aantal jongeren tot 15 jaar neemt sterk af en het aantal 65-plussers stijgt. Daarnaast zal het aantal 75-plussers ook toenemen. Mensen worden steeds ouder.

De verwachting is dat het aantal jongeren tot 20 jaar de komende 15 jaar zal afnemen met 7%. Vooral in de kleine kernen is de afname sterk. Anderzijds zal tot 2030 het aantal 65-plussers in de regio met bijna 50% toenemen. Opsterland telt momenteel 5.877 65-plussers, dat aantal zal in 2030 zijn toegenomen met 50%, tot ca. 8.300. Deze vergrijzing wordt veroorzaakt door de babyboom generatie en zal na 2030 weer afzwakken. De komende 15 jaar hebben we te maken met een piek in het aantal actieve ouderen van 65 tot 75 jaar. Dat heeft de nodige effecten op de Nederlandse en zeker ook op de lokale samenleving in Opsterland.

Net als andere plattelandsgemeenten ontgroent en vergrijst Opsterland sterker dan het provinciaal gemiddelde. In onderstaande tabel kunt u de huidige leeftijdsopbouw teruglezen.



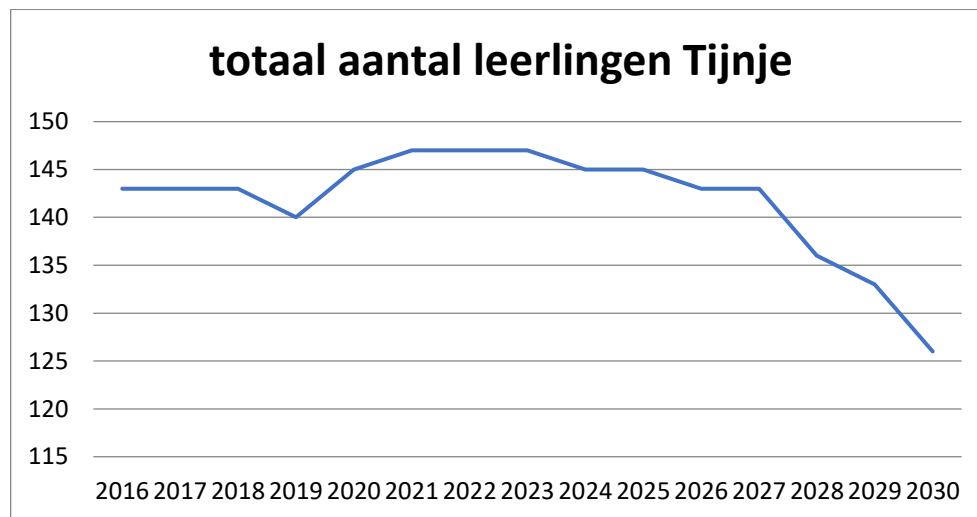
Bron: gemeentelijke basisadministratie (2016)

Bovenstaande heeft gevolgen voor de vraag naar voorzieningen en accommodaties. Bij de realisatie van een MFA dient rekening te worden gehouden met deze ontwikkelingen. Tijnje kent een vergelijkbare leeftijdsopbouw als de gemeente Opsterland. Anderzijds is een ontwikkeling dat het aantal 75-plussers vaker naar de centrumdorpen of grote steden trekken, dichtbij voorzieningen die kunnen voorzien in hun behoefte.

Bij de inrichting van een multifunctionele accommodatie wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende vraag naar voorzieningen.

3.2. Leerlingprognoses

De leerlingenprognoses van de gemeente Opsterland laten een sterke daling zien. In Tijnje lijkt deze situatie in mindere mate voor te komen. Ondanks een kleine terugloop in het aantal leerlingen kan worden geconstateerd dat de situatie zich stabiliseert. De komende 15 jaar is een terugloop van ongeveer 20 leerlingen geprognosticeerd welke verdeeld zijn over twee basisscholen. Voor de berekeningen van het benodigde aantal m2 voor de basisschool is uitgegaan van het laagste aantal leerlingen in de komende 10 jaar.



Bron: Bureau Planning Verband Groningen (2017)

Gedurende het onderzoek naar een mogelijke MFA is een draagvlakonderzoek gedaan naar het mogelijk samenvoegen van de scholen. Het dorp heeft de wens uitgesproken dat er een sterke basisschool wordt gerealiseerd in Tijnje. Dit heeft er toe geleid dat de scholen de intentie hebben uitgesproken om per 1 augustus 2018 samen verder te gaan. Op dit moment wordt op zorgvuldige wijze het fusietraject doorlopen, waarbij het doel is om de unieke eigenschappen van beide scholen te behouden. In hoofdstuk 4 wordt hier dieper op ingegaan.

3.3. Wijzigingen regelgeving

3.3.1 Wijzigingen onderwijs

Fusie Primo en Comperio

PRIMO Opsterland verzorgt het openbaar basisonderwijs in Opsterland, Comperio doet dat in Oost- en Weststellingwerf. De besturen van de openbare basisscholen in de gemeenten Opsterland en Oost- en Weststellingwerf willen fuseren. Per 1 januari 2017 zijn zij samen verder gegaan als stichting Comprix.

Schaalvergroting is nodig om ook in de toekomst een hoge kwaliteit onderwijs te kunnen bieden. Het openbaar basisonderwijs in Opsterland heeft, net als in andere gemeenten, al jaren te maken met een teruglopend aantal leerlingen. In vergelijking met tien jaar geleden tellen de openbare scholen nu zo'n 450 leerlingen minder. Dat heeft ook financiële consequenties.

Daarnaast krijgen lokale schoolbesturen steeds meer verantwoordelijkheden. Om die risico's op te kunnen vangen is het noodzakelijk om samen te werken. Hierdoor ontstaat meer financiële draagkracht.

Nieuw IHP

Er is in 2016 een nieuw Integraal HuisvestingsPlan (IHP) aangenomen door de gemeenteraad. Het doel van het IHP was om een zo compleet mogelijk beeld te geven van de stand van zaken en ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting van het basisonderwijs in Opsterland. Aan de hand van toekomstvisies van de gemeente en de schoolbesturen wordt gezocht naar de best mogelijke oplossingen voor knelpunten. In 2018 wordt de evaluatie van het IHP aan de gemeenteraad aangeboden.

Onderhoud overgedragen aan de schoolbesturen

Per 1 januari 2015 is het buitenonderhoud van de schoolgebouwen van de gemeenten overgeheveld naar de schoolbesturen. Dat betekent dat de schoolbesturen vanaf die datum verantwoordelijk zijn voor het volledige onderhoud (inclusief de aanpassingen aan het gebouw en het vervangen van de installaties. Daardoor ontstaat er een situatie dat scholen goed onderhoud moeten plegen maar ook dat schoolgebouwen niet meer na veertig jaar zullen worden vervangen als het om gebouwen met een permanente bouwaard gaat (formeel is de levensduur van die gebouwen 40 jaar). Bij de realisatie van een MFA dienen afspraken te worden gemaakt met de schoolbesturen (en andere gebruikers) over het onderhoud.

3.3.2 Wijzigingen peuteropvang

Voormalig minister Asscher heeft in de kamerbrief 'Een betere basis voor peuters' een aantal veranderingen voor de kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en gastouders aangekondigd: Twee daarvan hebben directe financiële consequenties voor peuteropvang. Het gaat om:

1. **Verruiming aantal peuters vanaf 1 januari 2015 in peuteropvang groepen van 14 naar 16**
Dit betekent dat vanaf 2015 voor horizontale peutergroepen met tweejarigen in dag- of peuteropvang groepen tenminste 1 beroepskracht op 8 kinderen gaat gelden. Dat was tenminste 1 beroepskracht op 7 kinderen.
2. **Gevolgen voor personele bezetting ambitieniveau 1 zalen per 2017**
Per 1 januari 2017 moeten peuterspeelzalen met 1 vrijwilliger en 1 beroepskracht (ook wel ambitieniveau 1 zalen) per groep moeten worden bezet met 2 beroepskrachten.

Met name door deze laatste veranderingen komt het (financieel) in stand houden van peuterspeelzaalwerk sterk onder druk te staan. De gemeente Opsterland heeft daarom in overleg met de aanbieder van peuterspeelzaalwerk, ouders en aanbieders van kinderopvang er voor gekozen deze veranderingen niet af te wachten. Op 1 januari 2015 is het peuterspeelzaalwerk omgevormd naar peuteropvang. Door de gewijzigde financieringsstructuur, kunnen ouders zelf kiezen voor een peuteropvang en is de markt vrijgegeven.

Via een subsidieverordening stimuleert de gemeente dat op alle peuteropvangvoorzieningen in de gemeente Opsterland een VVE programma (programma voor voor- en vroegschoolse educatie) wordt aangeboden. Dit programma wordt gegeven aan kinderen van 2 tot 4 jaar in de peuteropvang. Een VVE programma is gericht op de totale ontwikkeling van het kind, dus zowel de taal en cognitieve ontwikkeling als ook de sociale, emotionele, creatieve en motorische ontwikkeling.

Alle kinderen op de peuteropvang doen mee aan het VVE programma. Kinderen met een indicatie voor VVE mogen extra uren meedoen aan peuteropvang. Kinderen kunnen een indicatie voor VVE krijgen als het consultatiebureau vindt dat er aanleiding toe is. Het consultatiebureau beoordeelt dit aan de hand van een toetsingskader. De arts of verpleegkundige van het consultatiebureau zal dit met de ouder(s)/verzorger(s) bespreken. Met een indicatie voor VVE kan het kind 3,5 tot 5 uur extra naar de peuteropvang, zonder dat het extra kosten voor de ouder(s)/verzorger(s) met zich meebrengt. Door extra uren naar de peuteropvang te gaan, heeft een kind een betere start op de basisschool.

Op dit moment wordt de peuteropvang in Tynje geëxploiteerd door Kinderopvang Esther.

4. Samenwerking

Het dorp Tynje, de gemeente Opsterland en de gebruikers hebben de gezamenlijke ambitie om van MFA De Tynje dé centrale ontmoetingsplaats van het dorp te maken. De ontmoeting tussen mensen en de combinatie met het uitvoeren van (gezamenlijke) activiteiten dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van Tynje. De MFA heeft daarom een belangrijke lokale smeeroliefunctie.

4.1. Inleiding

In het MFA vestigen zich verschillende culturele, sociale, sportieve en maatschappelijke functies die dienend zijn voor de bewoners van Tynje. Op deze manier wordt ook hun voortbestaan geborgd.

De hoofd- en medegebruikers van MFA De Tynje bieden onder meer de volgende (kern)activiteiten op het gebied van educatie, zorg en ontmoeten:

- Educatie
- Bewegingsonderwijs sport & spel
- Muziekles
- Voorstellingen
- Toneel
- Informatie & dienstverlening
- Huisartsenpraktijk
- Fysiotherapie
- Ontmoeting algemeen
- Vergaderen en cursussen
- Peuteropvang (inclusief buitenruimte)
- Buurtactiviteiten

4.2. Visie op samenwerking

Een aantal belangrijke functies, verenigingen en activiteiten in Tynje moet in de toekomst behouden blijven. Er is behoefte aan goede en duurzame faciliteiten om ruimte te geven aan activiteiten in het dorp die de sociale samenhang, en daarmee de leefbaarheid in het dorp, in de toekomst ten goede komen. Samenwerken zoals in MFA De Tynje, leidt tot een aantal voordelen. Deze voordelen zijn divers van aard:

- Door samenwerking tussen verschillende organisaties, kan de gebruiker een breder spectrum worden aangeboden.
- Door slim te bouwen en functies te combineren, kan de gymzaal voor het dorp behouden blijven, wat de leefbaarheid van het dorp vergroot.
- Gezamenlijk gebruik van ruimten biedt meer flexibiliteit, zodat afhankelijk van de behoefte, bijvoorbeeld bij groei of krimp van een organisatie, afspraken gemaakt kunnen worden.

Andere synergievoordelen voor MFA De Tynje zijn bijvoorbeeld: de bewoners komen met diensten, bijvoorbeeld sport en cultuur, in aanraking die ze mogelijk voorheen niet kenden maar die wel van toegevoegde waarde kunnen zijn. De drempels binnen de MFA zijn laag om van een andere dienstverlening gebruik te maken. Zo kan een ouder van een kind op de basisschool nadat hij het kind op school heeft afgezet door naar een activiteit en/of cursus in de MFA.

Daarnaast kan door samenwerking betere afstemming plaatsvinden van de aangeboden activiteiten en kunnen bepaalde diensten gezamenlijk worden aangeboden.

We onderscheiden twee vormen van samenwerking:

- Inhoudelijke samenwerking: het gezamenlijk organiseren van activiteiten (in de breedste zin van het woord);



- Fysieke samenwerking: het gezamenlijk gebruiken van ruimten.
- Uitgangspunt voor MFA De Tynje is dat een multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd waarin zowel inhoudelijk als fysiek wordt samengewerkt.

4.3 Gebruikers

Gebruikers van de MFA zijn te onderscheiden naar hoofd-, mede- en incidentele gebruikers.

- Hoofdgebruikers maken meerdere keren in de week gebruik van de voorziening, vaak dagelijks, hebben vaste ruimten in gebruik en hebben een exploitatieverantwoordelijkheid. Hoofdgebruikers werken inhoudelijk samen.
- Medegebruikers maken regelmatig gebruik van de MFA maar hebben geen exploitatieverantwoordelijkheid. De medegebruikers huren ruimten op basis van de specifieke behoefte.
- Incidentele gebruikers maken af en toe gebruik van de MFA en hebben geen exploitatieverantwoordelijkheid.

De functies in de MFA worden functioneel verbonden in 3 clusters:

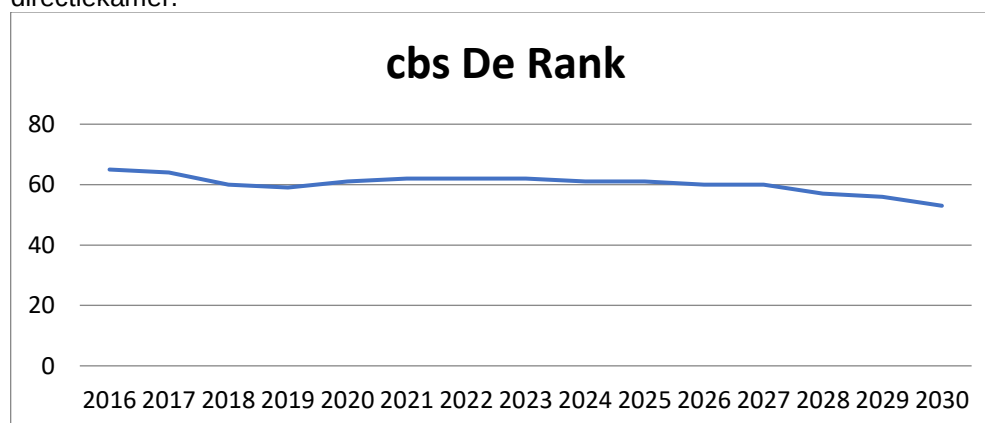
- Educatie
 - Basisschool De Rank
 - Basisschool De Pols
 - Peuteropvang de Lytse Wrald
- KinderopvangZorg
 - Huisartsenpraktijk
 - Fysiotherapeuten
 - Thuiszorg De Friese Wouden
 - Diëtiste (incidentele gebruiker)
 - Logopediste (incidentele gebruiker)
 - Dorpssteunpunt en WMO-team
- Ontmoeten/sport
 - Sportverenigingen
 - gymnastiek
 - volleybal
 - voetbal
 - Gebruikers
 - Anbo
 - Christelijke Muziek Vereniging De Bazuin
 - Dweilorkest De Boljeiers
 - Trombosedienst
 - Atelier Majeur
 - Aerobics
 - Vrouwenverenigingen
 - Oudersensoos
 - Volksdansen
 - Koersbal
 - Ouderengymnastiek
 - Biljarten
 - Jeugdsoos Upstairs
 - Plaatselijk Belang
 - Doarpsrounte
 - Activiteitencommissie Dorpshuis
 - Speel-O-Theek
 - Toneelvereniging (in toekomst)

4.4 Cluster Educatie

4.4.1 Basisschool CBS De Rank

Christelijke basisschool De Rank heeft een eigen bestuur en is aangesloten bij de VCSO (Vereniging Christelijke Scholen Opsterland). De school heeft momenteel 64¹ leerlingen. De verwachting is dat er een kleine terugloop is in het aantal leerlingen en dat dit in de toekomst stabiliseert. Er wordt gewerkt met combinatiegroepen, welke bestaan uit 15 tot 20 leerlingen. De school werkt volgens een continu rooster, pauzes worden met ondersteuning van ouders ingevuld op school.

Het huidige gebouw aan de Master Roordawei is gebouwd in 1978 maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Zo is er behoefte aan een aantal multifunctionele ruimten voor individuele begeleiding, een lerarenkamer met pantry, meer bergruimte en een aparte directiekamer.

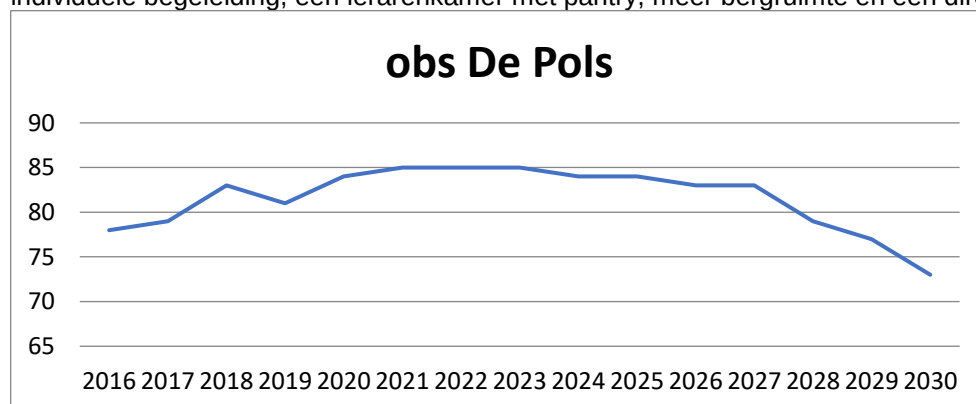


Bron: Bureau Planning Verband Groningen (2017)

4.4.2 Basisschool OBS De Pols

Openbare basisschool De Pols valt onder het bestuur van Stichting Comprix. De school heeft momenteel 79 leerlingen. De verwachting is dat er een kleine daling zal plaatsvinden, maar dat het aantal in de toekomst stabiliseert. Er wordt gewerkt met combinatiegroepen, welke bestaan uit 15 tot 25 leerlingen. De school werkt net zoals cbs De Rank volgens een continu rooster, pauzes worden met ondersteuning van ouders ingevuld op school.

Het huidige gebouw aan de Master Roordawei is gebouwd in 1960 en is volledig afgeschreven. Ook De Pols heeft behoefte aan een aantal multifunctionele ruimten voor individuele begeleiding, een lerarenkamer met pantry, meer bergruimte en een directiekamer.



Bron: Bureau Planning Verband Groningen (2017)

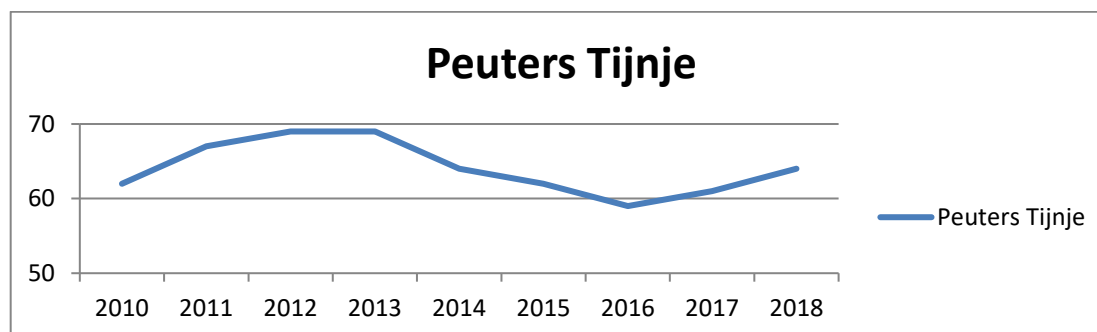
¹ teldatum 1 oktober 2017

4.4.3 Peuteropvang De Lytse Wrâld

Peuteropvang De Lytse Wrâld, voorheen It Drompeltsje, is gevestigd in dorpshuis De Trekkerstinte en maakt onderdeel uit van Kinderopvang Esther uit Wijnjewoude. De Lytse Wrâld is open op: maandag-, dinsdag-, woensdag-, donderdag- en vrijdagochtend van 8.30 - 12.00 uur. De peuteropvang vangt kinderen op in de leeftijd van 2 - 4 jaar. De peuteropvang maakt gebruik van een vaste groepsruimte. Per dagdeel wordt er gewerkt met één beroepskracht en een vrijwilliger. Er wordt voorschoolse educatie (VVE) op de peuteropvang aangeboden middels de methodiek 'Puk en Ko'.

De vaste groepsruimte voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

Tijnje	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0 jr	18	18	19	14	13	16	16	16	16
1 jr	14	18	18	19	14	13	16	16	16
2 jr	17	14	18	18	19	14	13	16	16
3 jr	13	17	14	18	18	19	14	13	16
	62	67	69	69	64	62	59	61	64



Bron: gemeentelijke basisadministratie (2015)

4.4.4 Kinderopvang

Buitenschoolse opvang BSO Tijnje is gevestigd in OBS de Pols en is bestemd voor alle basisschoolkinderen uit de Tijnje. Er vindt een intensieve samenwerking plaats met locatie de Loevestein in Gorredijk. De buitenschoolse opvang heeft de beschikking over een leslokaal van de basisschool en zal maximaal 10 kinderen opvangen in de leeftijd van 4 - 13 jaar. Voor de buitenspeelruimte wordt er gebruik gemaakt van het schoolplein van de basisschool. De buitenschoolse opvang is geopend op maandag, dinsdag en donderdag. Op woensdag en vrijdag en in de vakanties zijn kinderen van harte welkom op de Loevestein, na schooltijd worden zij dan opgehaald met taxivervoer.

Buitenschoolse opvang BSO Tijnje maakt onderdeel uit van de kinderopvangorganisatie Kinderwoud.

4.4.5 Samenwerking in MFA

De werkgroep educatie heeft als doel "borging van kwalitatief goed onderwijs voor de langere termijn in Tijnje". Met deze doelstelling is de werkgroep Educatie gestart. Al snel werd duidelijk dat de onderwijsvisie afhankelijk is van de wijze waarop de 2 basisscholen gaan samenwerken in de nieuwe MFA:

1. Samenwerken
2. Samengaan

Het scenario "Samenwerken" staat voor twee scholen in één gebouw. Beide scholen behouden hierbij hun eigen identiteit en bestuursvorm. De mate van samenwerking wordt

nader bepaald, onderwijsinhoudelijk en organisatorisch. Het scenario “Samengaan” staat voor het samengaan van beide basisscholen naar één bestuursvorm waarbij ruimte is voor alle identiteiten.

Om tot een goede keuze te kunnen komen is een behoeftepeiling gehouden onder schoolbesturen, ouders, leden en andere betrokkenen van de beide scholen en de peuteropvang. Onderwijsbureau APS is gevraagd om in beeld te brengen hoe de ouders, leerkrachten en betrokkenen van de scholen denken over samenwerking tussen de basisscholen en de peuteropvang in de toekomstige MFA. Daarvoor is een online enquête gehouden onder ouders, leerkrachten en hun leden. Daarnaast zijn door APS gesprekken georganiseerd met de leerkrachten en er zijn telefonische interviews geweest met een willekeurige selectie van ouders van peuters en basisschoolleerlingen. De online enquête is verstuurd naar 197 emailadressen, de respons was een dikke 50%.

Een korte samenvatting van de bevindingen van APS:

“Eén boodschap van iedereen die bij het onderzoek betrokken is geweest kwam heel duidelijk naar voren: een basisschool is een onmisbaar onderdeel van de gemeenschap in Tijnje. De basisschool is niet alleen de plek waar kinderen les krijgen, maar ook waar de kinderen van Tijnje samen opgroeien. Samen leskrijgen en opgroeien vormt een onmisbaar deel van de identiteit van het dorp en is zeer belangrijk voor de leefbaarheid van Tijnje. Bijna alle ouders vonden het daarom belangrijk dat hun kind naar een basisschool in Tijnje kan gaan. Maar liefst 91% van de ondervraagden vindt dat de scholen verregaande vormen van samenwerking in de MFA moet onderzoeken. Het is voor deze groep ouders niet de vraag óf, maar hoe de scholen samen moeten gaan. Er is ook een kleine groep ouders die om principiële redenen tegen verregaande vormen van samenwerking tussen de christelijke en de openbare school is. Maar het overgrote deel van ouders, leerkrachten en andere betrokkenen vinden dat de scholen in Tijnje in gesprek moeten gaan om verregaande vormen van samenwerking in de nieuwe MFA te onderzoeken.

Er zijn natuurlijk verschillen tussen de basisscholen onderling en de peuteropvang; verschillen op levensbeschouwelijk en onderwijsinhoudelijk vlak. De respondenten zien kansen om één school in te richten met voldoende ruimte voor verschillende levensovertuigingen. Want wat de ouders van de basisscholieren en peuters echt belangrijk vinden, is een school met goed onderwijs.

Dit betekent dat de belangrijkste vraag voor veel ouders en betrokkenen niet is of de beide scholen en de peuteropvang moeten samengaan. Voor het grootste deel van de respondenten draait het om de vraag hoe in de MFA zo goed mogelijk onderwijs kan worden ingericht. De verschillen tussen De Pols en De Rank zijn er wel, maar veel respondenten denken dat daar bij een vergaande samenwerking wel een oplossing voor gevonden kan worden. En in de ogen van de ouders is een goede school een school waar een goede sfeer is en waar de leraren hun leerlingen individuele aandacht kunnen geven. Het zou mooi zijn als dit dan zou kunnen in homogene groepen, waar veel leerlingen van hun eigen leeftijd bij elkaar zitten en waar de leraar dan nog meer rekening kan houden met de individuele leerbehoeften van leerlingen. Met andere woorden, de nieuwe MFA biedt een kans om het onderwijs in Tijnje nog beter vorm te geven.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de behoeftepeiling zijn de besturen van de Rank en de Pols (Comprix) in gesprek gegaan over een mogelijke fusie. Met ondersteuning van Bureau Meesterschap worden verschillen overbrugd en gezamenlijke waarden benadrukt. Op 27 oktober 2016 hebben zij een intentieverklaring ondertekend om in augustus 2018 als 1 basisschool in Tijnje verder te gaan.

De besturen hebben de intentie om het werkgeverschap onder te brengen bij Comprix. Om de belangen van de beide scholen te waarborgen komt er een stevige lokale Schoolraad. Deze wordt instemmingsbevoegd op belangrijke onderdelen, zoals: onderwijs, identiteit, personeel en huisvesting. In de Schoolraad zullen voornamelijk ouders zitting hebben. Op



deze manier verwachten de besturen de unieke eigenschappen van de beide scholen én het dorp Tijnje te kunnen behouden en ontwikkelen.

Naar aanleiding van de keuzes van het dorp gaan we in de volgende fase van dit project de verschillende onderwijspartijen weer bij elkaar brengen zodat de werkgroep educatie verder gaan met de ontwikkeling van een visie op de ontwikkeling van het kind. Dan wordt ook bepaald hoe de samenwerking met de andere partijen zoals peuteropvang en kinderopvang zal worden ingericht. De ontwikkeling van het kind van 0 tot 12 jaar staat daarbij centraal. Samenwerkingsvormen zoals een Integraal Kind Centrum worden onderzocht.

4.5 Cluster Zorg

4.5.1 Huisartsenpraktijk

De huisartsenpraktijk van dokter Andries Hoekstra is al sinds 1906 gevestigd aan de Breewei en heeft hier tevens een apotheek. De praktijk is uitgegroeid tot een praktijk voor 2 Fte en heeft als verzorgingsgebied Tijnje en Omstreken. Sinds 2013 is de praktijk aangesloten bij de Dokterswacht Friesland. In 2014 is Inge Vervoorn als huisarts toegetreden tot de praktijk.

Op 21 december 2017 is Andries Hoekstra met pensioen gegaan. De praktijk is overgenomen door Inge Vervoorn en Reinier van der Steege. Beide huisartsen gaan samen verder, beide 50%, wat inhoudt: beide ongeveer 3,5 tot 4 dagen per week. Hierbij zijn de nascholingen en diensten niet inbegrepen. Met deze stap hopen zij de huisarts -en apotheekzorg voor de komende 30 jaar weer veilig te stellen voor Tijnje en omstreken.

De huisartsen hebben aangegeven graag te participeren in een zorgplein binnen de MFA De Tynje om ook in de toekomst goede zorg te kunnen bieden. Daarbij hebben de huisartsen zich gecommitteerd aan de MFA, door de akkoordverklaring te ondertekenen. Zij zijn bereid om een huurcontract van 15 jaar af te sluiten om zekerheid te bieden ten behoeve van de aan het MFA.

4.5.2 Fysiotherapeuten

Fysio Gorredijk heeft al jaren een vestiging in Tijnje en die is momenteel gesitueerd in een bijgebouw van de PKN kerk te Tijnje. Participeren in een zorgplein binnen MFA De Tynje en hiermee in de vraag kunnen voorzien is een grote wens van Fysio Gorredijk. Samenwerking in MFA De Tynje is de kans voor uitbreiding van de werkzaamheden en een betere aansluiting op de huisartsen.

4.5.3 Thuiszorg

Thuiszorg De Friese Wouden levert een actieve bijdrage aan de leefbaarheid in wijken en dorpen. Dat doet De Friese Wouden door onderdeel van een gemeenschap te zijn én inwoners met elkaar te verbinden.

De Friese Wouden is er voor alle inwoners van wijken en dorpen die aangeven ondersteuning nodig te hebben. In iedere fase van het leven. Daarvoor levert De Friese Wouden diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, die onlosmakelijk met elkaar samenhangen.

Hierbij trekt De Friese Wouden samen op. Dat doet De Friese Wouden met mantelzorgers, vrijwilligers, professionals en organisaties.

Om bovenstaand te kunnen realiseren heeft De Friese Wouden aangegeven de mogelijkheden te onderzoeken om te kunnen participeren in het zorgplein binnen MFA De Tynje.

4.5.4 Incidentele gebruikers

Vanuit de werkgroepen zijn er inventarisaties uitgevoerd met betrekking tot incidentele gebruikers binnen MFA De Tynje. Voor de cluster zorg zijn onderstaande gebruikers benaderd:

- Diëtiste
- Logopediste
- WMO team Gemeente Opsterland

Deze gebruikers geven aan incidenteel gebruik te willen maken van ruimtes binnen het zorgplein. Voorkeur gaat naar een bepaald dagdeel in de week in overleg met de hoofdgebruikers in het zorgplein.

4.5.5 Samenwerking in MFA

De zorgpartijen zijn als participanten een meerwaarde voor de MFA. Met hun functie zorgen zij voor continuering van de zorg in Tynje in de breedste zin van het woord. Met onder meer een huisarts- en apotheekzorg aangevuld met fysiotherapie en de thuiszorg. Samenwerken tussen de diverse specialismen zien de partijen als gemene deler. Het bij elkaar op één locatie zorgt voor een zorgplein, waar de clientèle van de verschillende aanbieders zorg kunnen ontvangen. De diverse aanbieders zijn met elkaar in gesprek om dit zorgplein zo optimaal mogelijk in te vullen.

Samen met bureau ROS Friesland hebben de zorgpartijen een visiedocument opgesteld. Dit is bijgevoegd als bijlage 4

4.6 Cluster Ontmoeten

4.6.1 Dorpshuis De Trekkerstinte

Doel van het dorpshuis is het aanbieden van faciliteiten aan het lokale verenigingsleven. Dit bestaat vooral uit het faciliteren van huisvesting en samenhangende services zoals horeca & catering. Het dorpshuis organiseert daarnaast eigen activiteiten door een activiteiten commissie. Samenwerking met lokale verenigingen en instanties is dan ook voor het dorpshuis van groot belang. Het dorpshuis is 'voor en door het dorp'.

Het dorpshuis is gebouwd in 1973 en beschikt over een grote zaal en een aantal kleine zalen. Ten behoeve van de catering beschikt het dorpshuis over een kleine keuken. Vaste gebruikers zijn onder meer peuteropvang De lytse wrâld en de Jeugdsoos Upstairs. Het dorpshuis heeft een eigen beheerder die in dienst is van de Stichting De Trekkerstinte.

Het bestuur van de stichting dient idealiter te bestaan uit afgevaardigden van de lokale bevolking of lokale verenigingen. Het huidige dorpshuis is in eigendom van het Stichting De Trekkerstinte en is qua uitstraling en onderhoud niet meer van deze tijd.

4.6.2 Medegebruikers

Onderstaande gebruikers maken regelmatig gebruik van de diverse mogelijkheden binnen het huidige dorpshuis en hebben aangegeven dit ook binnen het nieuwe MFA De Tynje te blijven doen.

Gebruikers	Dag p/w	Dagdeel p/w	Dagdeel p/m
Peuteropvang de lytse wrâld	5		
Speel-o-theek		2	
De Bazuin		1	
De Boljeiers		1	
Trombosedienst		1	

Atelier Majeur			
Aerobics		1	
Vrouwenverenigingen		1	
Oudersensoos		1	
Volksdansen		1	
Koersbal		1	
Ouderengymnastiek		1	
Biljarten		1	
Jeugdsoos Upstairs		1	
Plaatselijk Belang			1
Buitenschoolse opvang		5	

4.6.3 Incidentele gebruikers

Onderstaande gebruikers maken incidenteel gebruik van de diverse mogelijkheden binnen het huidige dorpshuis en hebben aangegeven dit ook binnen het nieuwe MFA De Tynje te blijven doen.

Gebruikers
Doarpsrounte
Activiteitencommissie Dorpshuis
Gemeente Opsterland
Begraafenisvereniging
Cursus reanimatie
Et cetera

4.6.4 Toekomstige gebruikers

Als toekomstige gebruikers hebben onder meer De Tynjeboade en toneelvereniging Rjucht & Sijucht mee te willen denken over gebruik MFA. Met name op het gebied van berging zal hier in het ontwerp rekening mee worden gehouden.

4.6.5 Samenwerking in MFA

Voor het cluster ontmoeten is het dorpshuis een onmisbare schakel. Zij verzorgt het contact tussen de verschillende partijen en faciliteert in de behoefte van de gebruikers. Onder meer door inzet flexibele ruimtes. Inzet van vrijwilligers is onmisbaar in de exploitatie. Door gebruik te maken van multifunctionele ruimtes kunnen meerdere gebruikers dezelfde ruimte gebruiken. Hierdoor zijn de exploitatie kosten lager.

De basiswerkgroep heeft zich in de afgelopen periode breed georiënteerd. Er is onderzoek gedaan via internet en diverse MFA's zijn bezocht. Hier zijn veel do's en don'ts genoteerd om deze mee te nemen naar de definitieve ontwerpfase.

5. Realisatie

De daadwerkelijke realisatie van MFA De Tynje is een uitdaging die in een aantal delen is geknipt: inventarisatie Programma van Eisen, locatiekeuze, ontwerp-/ voorbereidingsproces, daadwerkelijke bouw/realisatie. De verschillende werkgroepen hebben input geleverd voor deze onderdelen.

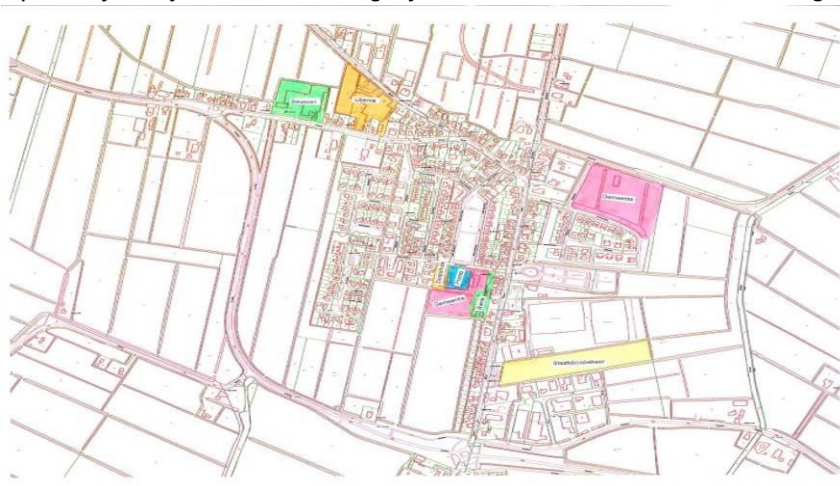
5.1 Programma van eisen

Voor de MFA wordt in de ontwerpfase (fase 3) een uitgebreid programma van eisen (PVE) samengesteld waar de wensen van alle gebruikers in worden gebundeld. Dit PVE zal de basis zijn voor de uitwerking van het ontwerp en het bouwbestek.

Door de werkgroep B&O is in fase 1 en 2 van het project een eerste inventarisatie gemaakt van de benodigde m²'s en bijzondere voorzieningen per gebruiker. Deze is gebruikt voor de eerste budgetraming waarmee de Werkgroep Financiering is gaan rekenen om de haalbaarheid van het project te beoordelen.

5.2 Locatiekeuze

In het afgelopen traject zijn een aantal mogelijke locaties voor de MFA in beeld gekomen:



- A. de huidige locatie van de scholen, dorpshuis en gymzaal. Door de voorzieningen in één gebouw te combineren blijft op deze locatie een ruimte over waarvoor een nieuwe bestemming kan worden gezocht.
- B. Plan Riperwalden: Bij dit uitbreidingsplan heeft gemeente Opsterland al een grondpositie. Deze was bedoeld voor woningbouw, maar dit lijkt voorlopig niet plaats te vinden.
- C. Bij sportcomplex: door tegen het bestaande sportgebouw aan te bouwen kan het bestaande gebouw worden geïntegreerd.
- D. Locatie bedrijventerrein De Ripen. Op deze locatie staan de gebouwen van voorheen Beusmeat en constructiebedrijf IJbema / STC. Deze ruimte kan worden herontwikkeld ten behoeve van een MFA.

Door de werkgroepen is vanuit verschillende invalshoeken gekeken naar de verschillende locaties. In bijlage 1 zijn per werkgroep de voor- en nadelen van de verschillende locaties afgewogen.

5.2.1 Voorkeurslocatie

Als we de meningen van de werkgroepen op een rij zetten, vallen bedrijventerrein De Ripen en Plan Riperwalden af. Er zijn twee voorkeurslocaties uit de werkgroepen gekomen. Allereerst de huidige scholenlocatie. Dit komt vooral vanuit de emotie “de school en dorps huis horen midden in het dorp”. Op basis van de argumenten wordt dit scenario niet verder uitgewerkt in deze haalbaarheidsverkenning.

Daarnaast is de sportlocatie naar voren gekomen uit de werkgroepen. In deze haalbaarheidsverkenning wordt de locatie: “aanbouwen aan het sportcomplex” verder uitgewerkt. Dit wordt ook volop gedragen door de volgende argumenten: goede bereikbaarheid, goedkoper om te bouwen, we hoeven als dorp maar één complex te onderhouden. Nadeel is de iets decentralere ligging en er zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Er kan worden gekozen voor aanbouw op het huidige trainingsveld, op de huidige tennisbaan of op het evenemententerrein. Nadeel van het evenemententerrein is dat dit eigendom is van staatsbosbeheer. Bij het gebruik van het trainingsveld kan het tweede wedstrijd veld worden ingericht als Wetraveld. Voorwaarde voor de keuze voor de sportcomplexvariant is wel dat gemeente Opsterland mee moet willen werken aan het beschikbaar stellen van de grond en het wijzigen van de bestemming.

Vanuit de gebruikers, met name de scholen en de huisarts bestaat de behoefte om te bekijken of de school en het zorgcentrum aan de voorzijde van het sportgebouw kunnen worden gerealiseerd. Hierbij moet dan de tennisbaan worden verplaatst naar het huidige trainingsveld. Dit zullen we in de ontwerpfase nader bekijken. De tennisvereniging is bereid hier aan mee te werken.

5.3 Ontwerpproces

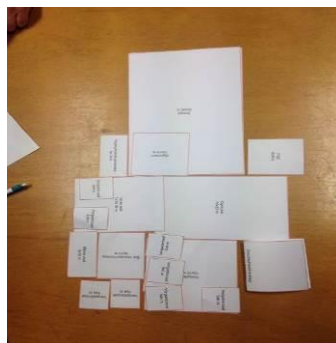
Het ontwerpproces wordt grotendeels verzorgd door de Werkgroep Bouw en Ontwerp (B&O). Hierin zitten mensen met uiteenlopende expertise en ervaring in de bouw- en ontwerp-wereld. Hoewel we denken zelf veel te kunnen, zal in het vervolgtraject af en toe ondersteuning nodig zijn van externe (commerciële) partijen zoals een financieel specialist, jurist, architect, constructeur, bodemonderzoeker, etc.

5.3.1 Stand van zaken

Door de werkgroep B&O is een eerste inventarisatie gedaan van de behoeftes van de verschillende gebruikers: benodigde oppervlakte (m² bvo) en bijzondere voorzieningen.

De gebruikers hadden een aantal wensen ten aanzien van de ruimte (totaal ca. 2750 m²). Als snel bleek het project daardoor niet haalbaar. Er is daarom nog eens kritisch gekeken naar het aantal m², maar ook naar de multifunctionaliteit. Daar ruimten slim te combineren kon het aantal benodigde m²'s significant naar beneden worden bijgesteld. Hierdoor ontstond een realistischer project.

Op basis van de m²-inventarisatie zijn een aantal mogelijke vlekkenplannen gemaakt waarin de onderlinge verbanden tussen de gebouwfuncties zijn verwerkt (zie bijlage 2). Ook is een eerste budgetraming gemaakt voor de bouw, zie hiervoor hoofdstuk 7 en bijlage 3. Deze raming is gebruikt als input voor de Werkgroep Financiën.



Vrijstaande variant



Aanbouw achter sportgebouw

5.3.2 Vervolg

In het vervolgtraject worden de volgende stappen gezet:

Fase 3, ontwerp:

- het detailleren van de ontwerpvarianten
- bespreken en verfijnen ontwerpvarianten met gebruikers
- definitieve keuze voor een ontwerpvariant
- Bepalen doelstellingen comfort, energieverbruik en duurzaamheid (Frisse scholen, energiearm of –neutraal, BENG etc)
- inschakelen architect voor het uitwerken van de tekeningen
- inschakelen van een constructeur voor het doorrekenen van het ontwerp

In deze en de volgende fase wordt gebruik gemaakt van de expertise van adviseurs. Ondanks dat de vrijwilligers op diverse vlakken beschikken over expertise is ondersteuning op het gebied van het ontwerp noodzakelijk. De regiegroep –waar ook de gemeente onderdeel van uit maakt- is verantwoordelijk voor het inschakelen van experts. Hierbij worden de gemeentelijke aanbestedingsnormen in acht genomen.

Fase 4, bouwvoorbereiding

- Uitwerken bouwbestek
- Uitwerken installatiebestek
- Aanvraag vergunningen
- Bepalen wie aanbestedende partij is
- Aanbestedingen

5.4 Bouw / realisatie

Voor de opzet van de bouworganisatie worden nog een aantal varianten onderzocht, van traditioneel aanbesteed, al dan niet in percelen, tot geïntegreerde contractvormen als DB(F)MO (Design, Build, Finance, Maintain, Operate) of een variant daarvan.

De volgende zaken worden georganiseerd / ingericht:

- Bouwdirectie
- Bouwtoezicht (bouwkundig en installatietechnisch)
- Bouwplanning
- Overlegstructuren (stuurgroep-, project-, bouw- en werkvergadering)
- Inzet / coördinatie vrijwilligers / zelfwerkzaamheid
- Keuringen
- Toetsing en acceptatie

Voor de werkgroepen is het belangrijk dat het lokale bedrijfsleven een serieuze kans krijgt bij het uitvoeren van de betaalde werkzaamheden. Dit zal als verplichting worden opgenomen in de aanbesteding. De aanbesteding wordt conform gemeentelijke aanbestedingsregels uitgevoerd. Voorafgaand aan de bouw zullen we een voorstel voorleggen aan het college c.q. gemeenteraad.

5.5 Inzet vrijwilligers

Net als in de voorbereidingsfase zullen er in de uitvoeringsfase veel vrijwilligers worden ingezet. Met voorbeelden als het zwembad en het sportcomplex heeft Tynje in het verleden bewezen veel te kunnen doen met inzet van vrijwilligers. Tijdens de bouwvoorbereiding zal worden bepaald welke delen van het werk door vrijwilligers kunnen worden gedaan. Hierbij wordt met name gedacht aan de afbouwwerkzaamheden en infrastructuur.

5.6 Ingebruikname / exploitatie

Na oplevering zal het gebouw door de gebruikers/participanten worden beheerd. De exacte juridische insteek daarbij is nog afhankelijk van de keuze voor de eigendomsstructuur (zie hoofdstuk 6). Naast het plan voor het gebruik van het gebouw (organisatorisch en financieel) zal een plan worden gemaakt voor het beheer van het gebouw:

- Opzet meerjarenonderhoudsplanung bouwkundig en installatietechnisch
- Opzet meerjarenonderhoudsbegroting
- Contracteren beheerder (vrijwilliger of in 'pacht'-vorm)
- Eventuele contractering onderhoudspartijen

Het beheer is er op gericht om het gebouw langjarig in goede conditie te houden met een laag energieverbruik. We onderzoeken of prestatiegestuurd of conditiegestuurd onderhoud hiervoor een meerwaarde zal hebben. Ook wordt overwogen om het onderhoud te integreren in de aanbestedingsprocedure voor de nieuwbouw.

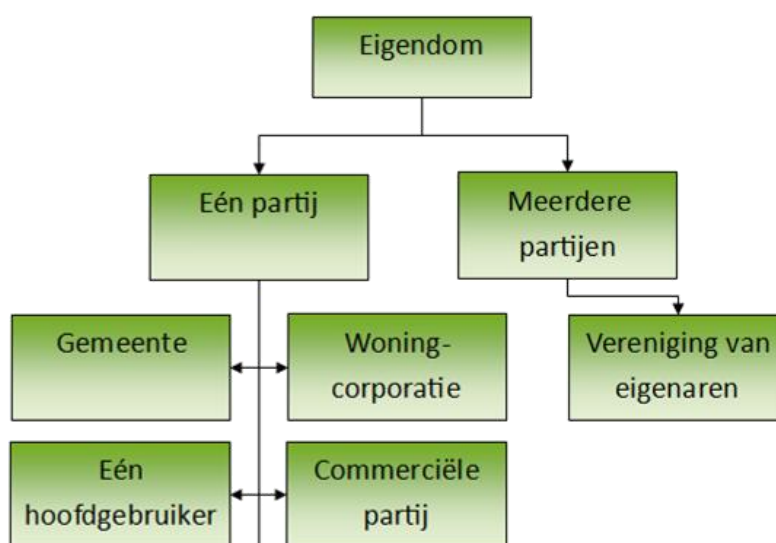
Tijdens het voorbereidingstraject hebben zich al enkele kandidaten gemeld voor de functie van beheerder.

6. Exploitatie

Om een goed beeld te krijgen met betrekking tot exploitatie van een MFA is de basiswerkgroep op bezoek geweest bij verschillende MFA's in Friesland. Tijdens de bezoeken is onder meer gekeken naar de inrichting van een MFA, maar ook naar de exploitatie- en beheer vormen.

6.1 Eigendomsstructuur

Tijdens de diverse verkenningen door de basiswerkgroep zijn er meerdere eigendomsstructuren mogelijk. In de meeste gevallen is een gemeente, woningcorporatie of onderwijsinstelling eigenaar. Volledige eigendom van het dorp zijn we nog niet tegengekomen. Naast het onderbrengen bij één partij komt ook de vorm vereniging van eigenaren voor.



Het blijkt dat het in veel situaties voor een MFA het meest optimaal lijkt om dit bij één partij onder te brengen. Deze partij heeft de zeggenschap over de accommodatie en bepaalt welke organisaties van de accommodatie gebruik mogen maken en bepaalt het huurprijsbeleid. Indien sprake is van meerdere eigenaren van 1 gebouw, kan mogelijk onduidelijkheid ontstaan over wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud binnen de MFA. Verstandig is om het onderhoud bij één partij neer te leggen.

Voor MFA De Tynje zijn er drie opties:

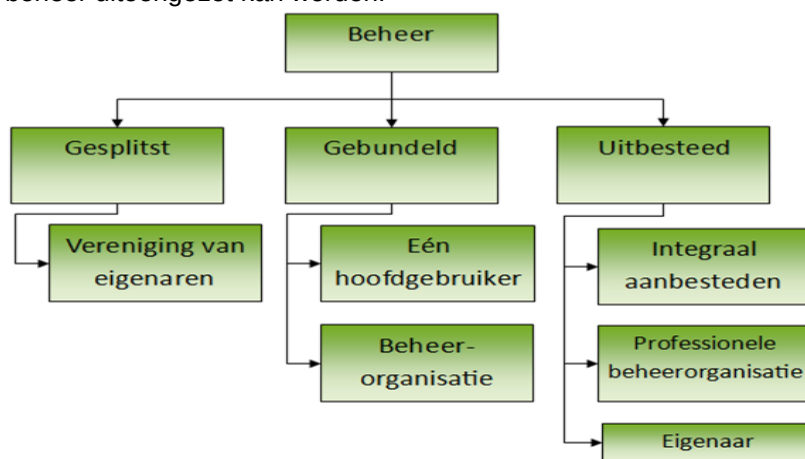
1. De gemeente wordt eigenaar van de accommodatie;
2. Een andere partij wordt eigenaar van de accommodatie;
3. De gemeente wordt eigenaar van de grond, een andere partij van de accommodatie (erfpacht).

De 'andere partij' kan een woningcorporatie, een commerciële partij, de hoofdgebruiker, maar meer voor de hand ligt een stichting of een vereniging van eigenaren waarin de gebruikers verenigd zijn. Onze keuze wordt bepaald door (uit oogpunt van gemeente en dorp): bouwkundig en exploitatietechnisch financieel voordeel, risicoafdekking en wettelijke verplichtingen.

6.2 Beheersvorm

Onder het beheer en de exploitatie van een MFA wordt verstaan alle secundaire taken die het primaire proces van de organisatie mogelijk maken. Hieronder valt het verhuren, onderhouden, schoonhouden, openen en sluiten, warm houden et cetera van de MFA. Door de vergroting, de vele participanten met eigen wensen en het dubbel gebruik van ruimten dient het beheer geprofessionaliseerd te worden. Deze professionalisering is van zeer groot belang om het primaire proces goed te kunnen faciliteren. De afspraken over beheer en exploitatie dienen vanaf de planvorming goed in beeld te worden gebracht zodat de participanten weten waar ze aan toe zijn. Door het borgen van de afspraken in overeenkomsten worden de afspraken bekrachtigd. Dat biedt een goede basis voor het ingaan van de volgende fase. Daarnaast spreken de participanten en andere belanghebbenden naar elkaar vertrouwen uit, wat van groot belang is voor de verdere ontwikkeling van het traject.

Om tot een keuze voor de beheersvorm te komen heeft de basiswerkgroep de diverse mogelijkheden geïnventariseerd. Belangrijk is dat eerst een keuze gemaakt wordt voor gesplitst beheer, gebundeld beheer of uitbesteding. Hieronder is in een figuur aangegeven hoe het beheer uiteengezet kan worden:



6.2.1 Gesplitst beheer

Bij gesplitst beheer verzorgen de hoofdgebruikers zelf het beheer van de ruimten die aan hen toegewezen zijn. Voor de gemeenschappelijke ruimten worden afspraken gemaakt over de taakverdeling. Voordeel van deze optie is dat alle hoofdgebruikers zelf individueel het beheer kunnen invullen op het gebied van onder andere onderhoud en schoonmaak, zowel in financiële als organisatorische zin. Dit is echter niet kostenefficiënt, bovendien kost deze vorm in verhouding veel tijd, doordat iedere partij zijn eigen zaken moet regelen.

6.2.2 Gebundeld beheer

Wanneer het beheer gebundeld uitgevoerd wordt, wordt het beheer van de accommodatie gezamenlijk gedaan. Alle beheerstaken worden door één organisatie (de beheerorganisatie) uitgevoerd, die specifiek gericht is op het beheer en exploitatie van de betreffende MFA. Hierbij zijn twee varianten mogelijk namelijk, een onafhankelijke beheerorganisatie voor de betreffende MFA en beheer door één hoofdgebruiker voor alle gebruikers.

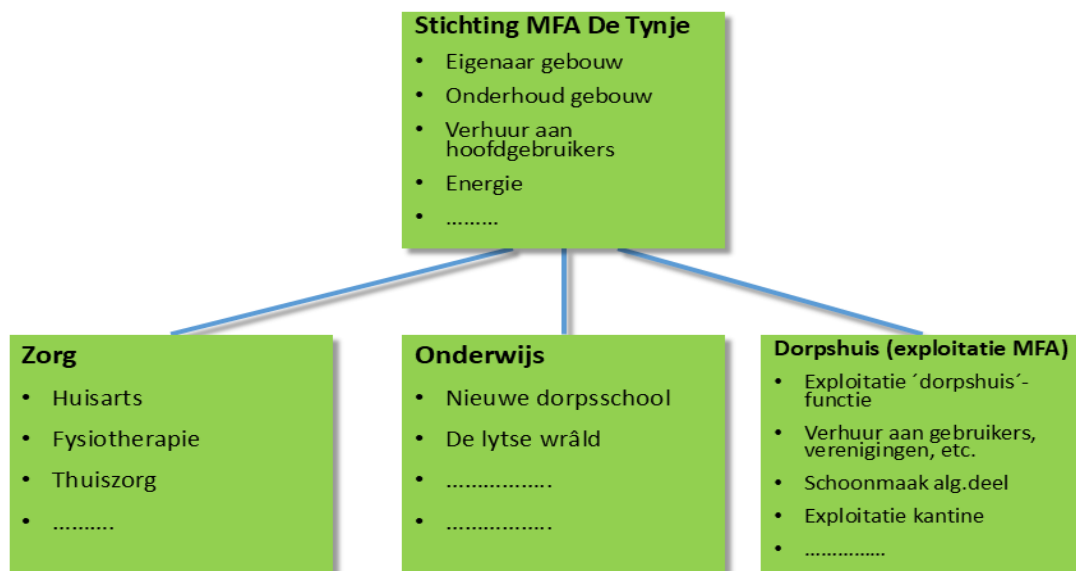
6.2.3 Uitbesteding

Het beheer van de MFA kan ook uitbesteed worden aan een externe partij. Dit kan door het beheer integraal aan te besteden, eventueel in combinatie met ontwerp en bouw (DBMO), maar ook door het beheer onder te brengen bij een professionele beheerorganisatie of de eigenaar. Het voordeel van het beheer uitbesteden is dat de partij ervaring heeft met beheer wat leidt tot minder werk voor de partijen van de MFA. Het nadeel van deze vorm is dat uitbesteding vaak wel duurder is.

6.3 Koers voor Tynje

Op dit moment lijkt voor Tynje de beste optie dat de gemeente optreedt als opdrachtgever voor de bouw. De gemeente financiert (grotendeels) het onderwijs- en dorpshuisdeel. De financiering voor het commerciële deel (zorg en peuteropvang) wordt vanuit het dorp ingebracht.

Passend bij het gemeentelijk beleid om gebouwen die niet nodig zijn voor de uitvoering van de gemeentelijke taken of voor de gemeentelijke dienst wordt het gebouw na de oplevering geprivatiseerd en overgedragen aan het dorp. Hierbij denken wij aan de volgende structuur:



Na overdracht is het dorp eigenaar van het gebouw en daarmee verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en het exploiteren van het gebouw, waardoor de kracht van het dorp optimaal wordt gebruikt. In het bestuur van de eigenaarsstichting kunnen vertegenwoordigers van de diverse hoofdgebruikers plaatsnemen. Echter wordt ook overwogen om hier mensen aan te stellen op basis van competenties.

6.4 Samenvatting beheer

Om de eigendomsconstructie en beheervorm van een MFA te bepalen is het belangrijk dat er gekeken wordt naar welke zaken belangrijk zijn voor de verschillende partijen en de MFA. Zoals wie wil eigenaar zijn, regie hebben, risico dragen en hoe dient te samenwerking en multifunctionaliteit te zijn.

Het realiseren van het een MFA is een complex proces doordat tijdens de ontwikkeling en ingebruikname rekening gehouden dient te worden met vele belangen en een diversiteit aan participanten. Om de kans van slagen van het project te vergroten, is het noodzakelijk dat vanaf de eerste start alle onderdelen in balans met elkaar worden ontwikkeld.

Daarnaast verschillen alle MFA's van elkaar waar constant gezocht wordt naar maatwerkoplossingen waardoor de realisering van de MFA zeer arbeidsintensief is. Niet per definitie één eigendoms- of beheer- en exploitatievariant is de meest passende. Verschillende opzetten hebben elk hun eigen kenmerken, met specifieke voor- en nadelen. In een volgende fase zullen we de eigendoms- en beheersvorm nader concretiseren en wordt een concreet voorstel voorgelegd.

7. Financieel

Door de werkgroep Financiering wordt in de verschillende fasen van het project het financiële plan (bouw en exploitatie) opgezet en uitgedetailleerd. Dit plan bestaat uit 4 hoofdonderdelen:

1. Bouwkosten De kosten voor de realisatie van de MFA: - Ontwerpkosten - Bouwkosten - Vergunningen/leges - Inrichtingskosten - Etc.	2. Financiering bouw De financiële middelen om de bouw te bekostigen: - Bijdrage overheid - Subsidies en fondsen - Zelfwerkzaamheid - Lening / hypotheek - Acties
3. Exploitatiekosten De kosten voor het in stand houden: - Energiekosten - Beheer en onderhoud - Personeelskosten	4. Financiering exploitatie De financiële middelen om de exploitatie te bekostigen: - Huur - Inkomsten horeca

Deze 4 onderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien, maar vormen een integrale eenheid om te komen tot een totaal financieel plaatje. Vanzelfsprekend zijn bouwkosten en bouwfinanciering tijdens het project cruciaal, echter als er niet van te voren duidelijk is dat de MFA rendabel kan worden geëxploiteerd, is het zeer onverstandig om te gaan bouwen.

Door de werkgroep Financien is een eerste analyse gemaakt van kosten en te verwachten opbrengsten. In deze haalbaarheidsverkenning heeft de werkgroep financiering globaal gekeken naar de investering die op basis van de bouwplannen noodzakelijk is. Het is al snel duidelijk dat het initiële wensbeeld van de gebruikers (variant 1 en 2) en de financiële haalbaarheid niet direct op elkaar passen. Tijdens de uitwerking van onze plannen zal voortdurend de uitdaging blijven bestaan om wensbeeld en haalbaarheid zo dicht mogelijk bij elkaar te houden.

7.1. Bouwkosten

Bij deze verkenning is gekeken naar de bouwkosten. Het begrip bouwkosten is wellicht wat beperkt omdat er meer moet worden gedaan dan bouwen. Het gaat immers om een veel grotere investering:

- Grondkosten,
- Bouwkosten,
- Diensten,
- Inrichtingskosten,
- Bijkomende kosten.

Voor wat betreft de grondkosten gaan wij er echter vanuit dat op welke plek de MFA ook wordt geprojecteerd, deze kosten door de gemeente worden gedragen en hooguit symbolisch worden doorberekend in een vorm van erfpacht. Het eigendom zou bij de scholen of de juridische vertegenwoordiger van de MFA kunnen liggen. Afhankelijk van de gekozen eigendom- en beheerconstructie behoudt de gemeente het economisch claimrecht.

Voor de inrichtingskosten van de buitenruimte en aankleding intern gaan wij uit van zelfwerkzaamheid van het dorp en hergebruik van de materialen.

De inrichting van de MFA zou in principe met bestaande (school)materialen moeten gebeuren (schoolinrichting zoals nu in gebruik bij beide scholen) maar kan in een later stadium als extra post worden toegevoegd mocht ook hiervoor de financiële armslag worden gevonden. Vooralsnog wordt dus uitgegaan van “recycling”. De kosten voor de inrichting komen voor de gebruikers en zijn niet meegenomen in de begroting.

In deze fase is gewerkt met m²-prijzen zoals de markt gebruikelijk zijn om een realistisch beeld te geven.

7.2. Financiering bouw

De werkgroep Financiën heeft zich in de afgelopen periode verdiept in de wijze waarop vergelijkbare projecten worden gefinancierd. Het blijkt erg lastig om al in een vroeg stadium een betrouwbare inschatting te maken van de te verwachten inkomsten.

De inkomsten bestaan uit een aantal onderdelen:

- Basis zijn de bedragen die in het IHP zijn vastgesteld, geactualiseerd naar een prijspeil 2017/2018. Hierbij wordt gerekend met Dubo-toeslagen (duurzaam bouwen). Insteek is om een gebouw te realiseren wat een laag energieverbruik heeft waardoor de exploitatiekosten lager zijn.
- Met zelfwerkzaamheid is in Tynje altijd veel mogelijk. Uitgangspunt is nu een percentage aan zelfwerkzaamheid, op basis van vergelijkbare projecten in andere dorpen. In de uitwerking van de plannen wordt dit concreter gemaakt.
- Subsidies en fondsen: ook hier is gerekend met ‘resultaten uit het verleden’: ervaringen op vergelijkbare projecten. Bij fondsen en subsidieverstrekkers is het zonder een concreet uitgewerkt plan niet mogelijk om op dit moment al bedragen toegezegd te krijgen. In de volgende fasen zullen deze bedragen worden onderbouwd.
- Hypotheek op de commercieel te exploiteren delen (zorg en peuteropvang).

Onze projectaanpak waarbij initiatief en regie bij het dorp liggen met ondersteuning vanuit de gemeente, levert een kostenbesparing op in vergelijking met een project waarbij de gemeente zelf de regie voert:

- Geen kosten bouwmanagementbureau’s
- Minder kosten interne organisatie gemeente
- Opbrengst verkoop of herontwikkeling huidige scholengebied wordt niet verrekend in het project.

Voor de commerciële ruimtes is de insteek dat de kosten voor de bouw en beheer hiervan worden betaald door de gebruikers. Deze kosten worden 1 op 1 omgeslagen in het huurbedrag.

7.3. Exploitatieplan

Belangrijk is dat de kosten van het beheer van het gebouw kunnen worden betaald uit de reguliere inkomsten. Vaste kosten zijn zaken als energiekosten, onderhoud gebouw, schoonmaak- en personeelskosten. Vaste inkomsten komen uit huur door diverse partijen en opbrengst horeca.

De scholen hebben aangegeven belangrijk te vinden dat zij puur de eigen kosten betalen. Deze zullen t.z.t. duidelijk inzichtelijk worden gemaakt waarna hier sluitende afspraken over kunnen worden gemaakt.

7.4. Stand van zaken

De grootste kostenbesparing van een MFA zit in het multifunctionele. Dit wil zeggen dat de diverse ruimtes binnen het gebouw voor meerdere doelstellingen gebruikt kunnen worden. Door creatief gebruik wil Tynje een gymzaalfunctie in het gebouw realiseren.

Tijdens het traject zijn in eerste instantie twee varianten uitgewerkt:

- Variant 1: vrijstaande nieuwbouw (is op verschillende locaties mogelijk, bijv. op de huidige schoollocatie)
- Variant 2: aanbouw aan sportcomplex (er wordt n.a.v. de wens van gebruikers voorgesteld om voor tegen het gebouw uit te breiden op de locatie van de huidige tennisbaan)

In alle varianten is gewerkt met een multifunctionele grote zaal welke kan worden gebruikt voor gymnastiek- en sportactiviteiten evenals voor culturele activiteiten en festiviteiten.

Bij het uitwerken van deze twee varianten bleek dat beide varianten vooral een optelsom van wensen waren, waarbij de multifunctionaliteit nog onvoldoende werd behaald. Variant 1 liet een financieel tekort laat zien van ruim € 1 miljoen en variant 2 een tekort van ca. €600.000. Deze tekorten zijn te groot om middels aanvullende acties, subsidies en zelfwerkzaamheid op te lossen. Ook qua exploitatie hadden we bij deze varianten nog een tekort.

Derhalve is het potlood verder geslepen en is er meer multifunctionaliteit in het plan gebracht. Dit is uitgewerkt in een derde variant. Bij deze variant is het gebouw flink kleiner gemaakt. Uitgangspunt zijn de m² en voorzieningen welke door de overheid worden gefinancierd en niet langer de extra wensen van de gebruikers, met uitzondering van de multifunctionele zaal.

Het plan is vervolgens uitgewerkt als aanbouw aan het sportcomplex op het huidige trainingsveld. De sportvelden zijn in eigendom en beheer bij de gemeente. Volgens het gemeentelijk beleid zou er in Tynje een van de twee wedstrijdelden moeten verdwijnen. Met dit plan wordt daar efficiënt invulling aan gegeven. Het achterste wedstrijdveld kan hierbij worden ingericht als Wetra-veld.

Een andere optie is nog om de uitbouw tegen de zijkant van het sportcomplex te realiseren. Er wordt dan op het huidige evenemententerrein gebouwd. Het evenemententerrein is in eigendom van StaatsBosBeheer en de grond zal moeten worden aangekocht wat aankoopkosten meebrengt. Tevens verliest het dorp het evenemententerrein.

Naar aanleiding van diverse besprekingen met gebruikers over de variant op het trainingsveld is zeer sterk de wens naar voren gekomen om het gebouw aan de voorzijde van het sportgebouw te realiseren, zichtbaar en rechtsreeks bereikbaar vanaf de Breewei. Hiervoor moet echter de tennisbaan worden verplaatst. Nadat de schoolbesturen zich garant hebben gesteld voor de kosten hiervoor, wordt dit de variant waarmee we mee verder gaan.

In de afgelopen periode is er veel overleg geweest met potentiële gebruikers over wensen, eisen en de bijdragen. Tevens zijn de normen, bouwkosten etc. ge-update. Vervolgens trekken we de conclusie dat het plan vrijwel sluitend te krijgen is. We moeten nog een klein bedrag overbruggen, maar hebben er alle vertrouwen in dat we dit als dorp oplossen. Derhalve durven wij dit plan voor te leggen aan de gemeenteraad en een ontwerp krediet aan te vragen.

In bijlage 3 is een eerste opzet van bouwkosten en exploitatieplan meegenomen. Het is duidelijk dat we ook tijdens de beheerfase scherp moeten boekhouden, maar het gebouw kan realistisch rendabel worden geëxploiteerd. Er wordt nog gezocht naar manieren om structureel meer geld te genereren. Zo wordt er bijvoorbeeld gewerkt aan een energie-coöperatie waarvan de opbrengst kan worden opgenomen in de exploitatie.

8. Vervolg

In deze haalbaarheidsverkenning is de informatie gebundeld uit het traject tot nog toe:

- Wat is het doel van dit project
- Hoe pakken we het aan
- Wat hebben de werkgroepen gedaan
- Er is een keuze gemaakt voor de voorkeurslocatie
- Er is een vlekkenplan als basis voor de verdere uitwerking
- De financiële haalbaarheid is aangetoond.

Op basis van deze uitgangspunten wordt bij de gemeente een ontwerpkrediet aangevraagd. Als dit wordt toegekend, wordt fase 2 formeel afgerond en gaan we verder met de volgende fase van het project. In het projectplan zijn de volgende fasen gedefinieerd:

Fase 1 <i>Initiatief</i>	Fase 2 <i>Definitie</i>	Fase 3 <i>Ontwerp</i>	Fase 4 <i>Bouwvoorber.</i>	Fase 5 <i>Realisatie</i>	Fase 6 <i>Nazorg</i>
Aantonen draagvlak	Opstellen visiedocument	Diverse ontwerpen	Bestek maken	Directie-verzorging	Ingebruik-name
Opstellen projectplan	Haalbaarheidsonderzoek	Keuze ontwerp/scenario	Vergunningen	Toezicht	Nazorg
Uitwerking structuur	Ontwerpen en ma van	Exploitatie-plan	Aanbesteding	Oplevering	Beheer
Presentatie gemeenteraad	Go/No go	Go/No go	Go/No go		Onderhoud

Zoals is te zien hebben we met dit haalbaarheidsdocument diverse zaken van zowel fase 2 als 3 afgerond. Met groene licht van de gebruikers en de gemeenteraad maken we derhalve de definitieve stap naar fase 3:

- Definitieve afspraken met stichting Sportgebouw Tynje
- Selectie architect
- Uitwerken plannen met architect
- Verdere uitwerking en afspraken over eigendom en beheer
- Concretisering en afspraken gebruikers over exploitatiebegroting.

We liggen flink achter ten opzichte van de initiële planning. Door het werken met vele vrijwilligers blijkt het soms lastig om de planning volledig te volgen zonder concessies te doen aan de gewenste zorgvuldigheid. We koersen nu op oplevering voor zomer 2020.

De bestaande werkgroepen zullen worden uitgenodigd, de taken opnieuw verdeeld, eventueel aangevuld met nieuwe werkgroepen en / of nieuwe werkgroepleden. Op dit moment denken we aan de volgende verdeling:

Basiswerkgroep	• Opzet eigendomsstructuur • Opzet bestuursvorm • Vergunningsprocedures • Aanbestedingen • Contractvorming huurders/deelnemers
Werkgroep Ontwerp/Bouw	• Ondersteuning selectie architect • Begeleiding ontwerpproces • Uitwerking bestekken, bouwkundig, installatietechnisch, constructie • Ondersteuning aanbestedingen

	• Begeleiding bouwproces • Inzet vrijwilligers • Bewaking bouwplanning
Werkgroep Financiën	• Fondsenwerving • Sponsoracties • Uitwerking en bewaken financiële plannen
Regiegroep	• Coördinatie alle activiteiten • Bewaken proces en voortgang • Bewaken communicatie werkgroepen en andere betrokkenen
Werkgroep Educatie	• Deze werkgroep staat al geruime tijd op hold in afwachting van de fusieplannen van de beide basisscholen. • Afhankelijk van de uitwerking van deze plannen zal worden bekeken of en in welke vorm de werkgroep educatie weer kan worden opgestart

Aan het einde van fase 3 zal opnieuw een GO/NO GO besluit worden genomen.



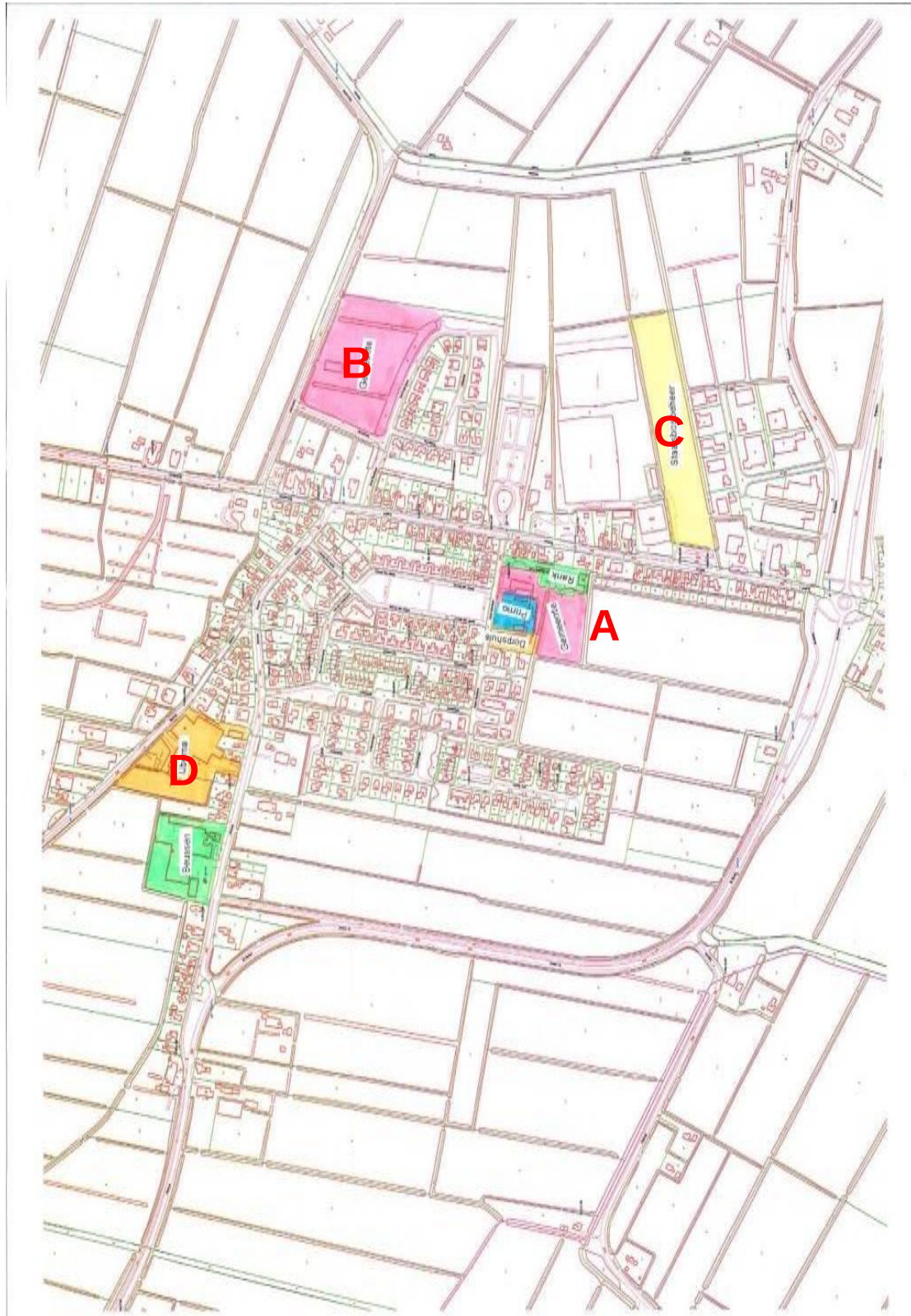
Multifunctionele Accommodatie De Tynje



Bijlagen

Bijlage 1:	Argumenten locatiekeuze
Bijlage 2:	Vlekkenplannen
Bijlage 3:	Opzet financieel plan bouw en exploitatie
Bijlage 4:	Visiedocument werkgroep Zorg d.d. 26-02-2015
Bijlage 5:	Akkoordverklaring potentiële gebruikers

Bijlage 1: argumenten locatiekeuze



Tijnje

Basiswerkgroep

Locatie A: schoollocatie	Voordeel	Nadeel
	Gronden eigendom deelnemende partijen (gepacht van gemeente)	Tijdelijke huisvesting nodig tijdens bouw - kostenverhogend
	Naastgelegen grond eigendom andere deelnemende partij	Misschien dit voorkomen door achter De Pols te bouwen – dan wel bouw- en lawaaioverlast
	Op locatie zijn nu ook verschillende voorzieningen aanwezig (dorpshuis, scholen, gymzaal)	
	MFA past (hoogstwaarschijnlijk) in het bestemmingsplan	
Locatie B: Plan Riperwâlden	Voordeel	Nadeel
	Voldoende ruimte voor MFA	Bereikbaarheid minder gunstig (oa voor kinderen)
	Voldoende ruimte voor parkeren	Bestemmingsplan moet aangepast
	Grond is eigendom gemeente	
	Tijdelijke huisvesting niet noodzakelijk	
Locatie C: sportcomplex	Voordeel	Nadeel
	Voldoende ruimte voor MFA	Verplaatsen tennisbaan, er is echter ruimte om deze te verplaatsen.
	Voldoende ruimte voor parkeren	
	Voetbal en tennis kunnen ook deelnemen	
	Tijdelijke huisvesting niet noodzakelijk	
	Grond is in eigendom van gemeente	
Locatie D: Bedrijventerrein	Voordeel	Nadeel
	Voldoende ruimte voor MFA	Particulier eigendom-locatie moet nog aangekocht
	Voldoende ruimte voor parkeren	Vervuilde grond
	Goede bereikbaarheid	Bestemmingsplan moet aangepast
	Geen tijdelijke huisvesting nodig	
	Centraal in dorp	
Voorkeurslocatie werkgroep:		
Voorkeur 1: Schoollocatie		
Voorkeur 2: Plan Riperwâlden		

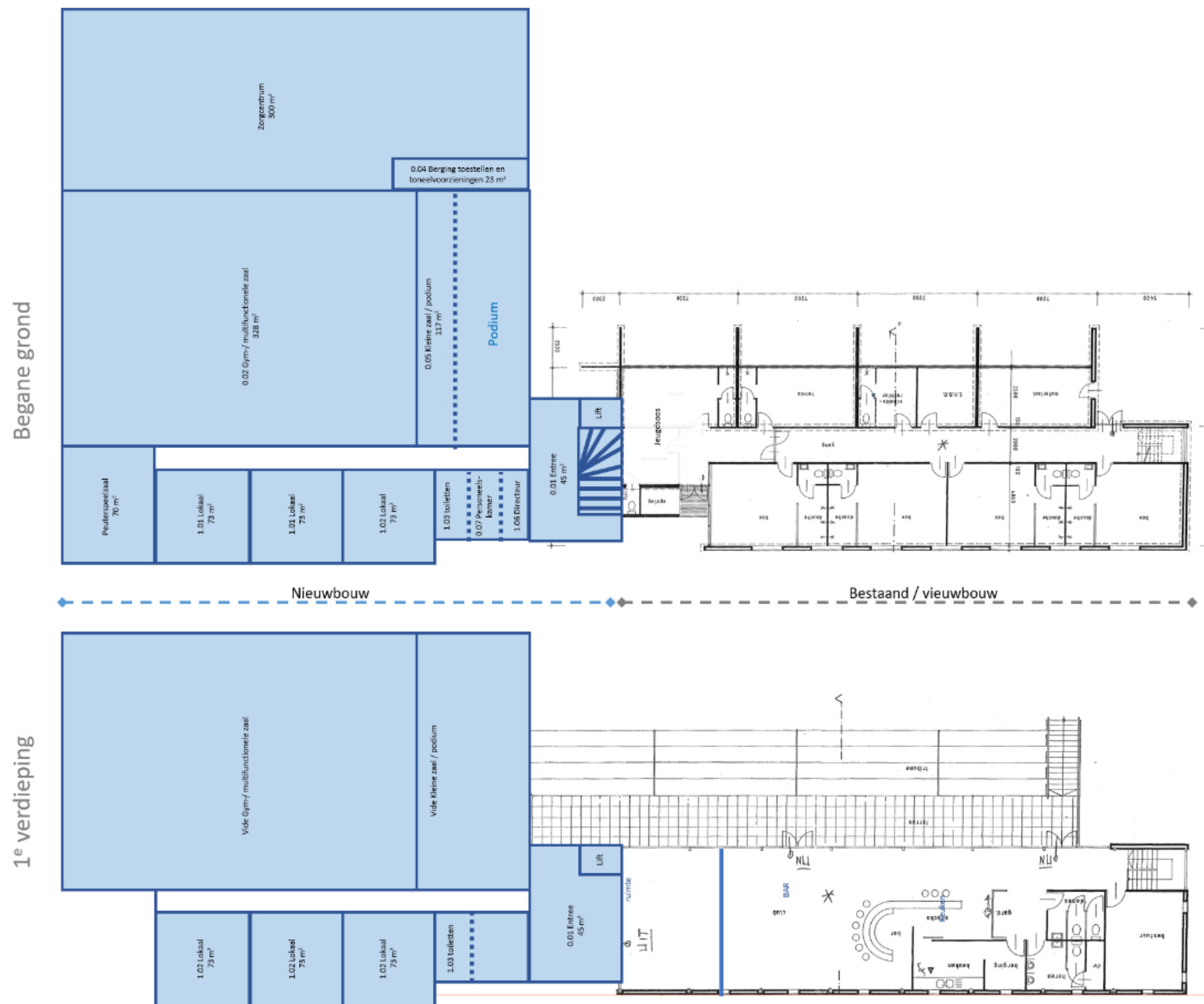
Werkgroep Financiering

Locatie A: schoollocatie	Voordeel	Nadeel
	Nieuwbouw mogelijk	Sloopkosten werken kostenverhogend
	Grond al eigendom van gemeente – hoeft niet aangekocht	Tijdelijke huisvesting werkt kostenverhogend
	Geen extra kosten tgv bestemmingsplanwijziging	
Locatie B: Plan Riperwalden	Voordeel	Nadeel
	Nieuwbouw mogelijk	Extra kosten door bestemmingsplanwijziging
	Geen sloopkosten	
	Geen tijdelijke huisvesting nodig	
	Grond is eigendom van gemeente	
Locatie C: sportcomplex	Voordeel	Nadeel
	Door hergebruik huidig sportgebouw hoeven minder m2 gebouwd – flink goedkoper	Gedeeltelijk oud gebouw – kortere levensduur na oplevering
	Geen sloopkosten	Bestaand gebouw moet opgeknapt
	Geen tijdelijke huisvesting nodig	Extra kosten door bestemmingsplanwijziging
	Sportvelden al eigendom gemeente	Er moeten afspraken met tennis worden gemaakt over de verplaatsing
		Huidig gebouw eigendom stichting – oude afspraken en verplichtingen moeten afgehandeld
		Voetbalver.mist inkomsten kantine – dit moet gecompenseerd
Locatie D: Bedrijventerrein	Voordeel	Nadeel
	Nieuwbouw mogelijk	Extra kosten door bestemmingsplanwijziging
	Geen tijdelijke huisvesting nodig	Hoge kosten sloop en sanering bouwterrein
		Grond moet nog aangekocht
		Extra kosten door bestemmingsplanwijziging
Voorkeurslocatie werkgroep:		
Voorkeur 1: Tegen sportcomplex		
Voorkeur 2: Huidige scholenlocatie		

Werkgroep Zorg / welzijn		
Locatie A: schoollocatie	Voordeel	Nadeel
	Mooi centraal	
	Goed bereikbaar	
Locatie B: Plan Riperwalden	Voordeel	Nadeel
	Bestaande grond scholenlocatie kan na sloop verkocht worden – levert extra geld op	Slecht bereikbaar
		Te ver buiten bebouwde kom
Locatie C: sportcomplex	Voordeel	Nadeel
	Erg goed bereikbaar	Zorgdeel moet met auto bereikbaar zijn – extra investering?
	Mooi centraal in dorp	
	Bestaande grond scholenlocatie kan na sloop verkocht worden – levert extra geld op	
Locatie D: Bedrijventerrein	Voordeel	Nadeel
	Bestaande grond scholenlocatie kan na sloop verkocht worden – levert extra geld op	Slecht bereikbaar
		Te ver buiten bebouwde kom
Voorkeurslocatie werkgroep:		
Voorkeur 1: Sportveldlocatie		
Voorkeur 2: Scholenlocatie		

Werkgroep ontwerp / bouw		
Locatie A: schoollocatie	Voordeel	Nadeel
	Nieuwbouw – gebouw kan optimaal ingericht	Tijdelijke huisvesting nodig tijdens bouw
	Na sloop gebouwen ruime kavel – optimaal in te delen	Bouwverkeer lastig midden in dorp
Locatie B: Plan Riperwalden	Voordeel	Nadeel
	Nieuwbouw – gebouw kan optimaal ingericht	Te ver uit centrum
	Ruime kavel – optimaal in te delen	Gaat ten koste van grond, bedoeld voor woningbouw
Locatie C: sportcomplex	Voordeel	Nadeel
		Beperkt in ontwerp door hergebruik bestaand gebouw
		Moet passen op kavel
Locatie D: Bedrijventerrein	Voordeel	Nadeel
	Nieuwbouw – gebouw kan optimaal ingericht	Duur om terrein bouwrijp te maken (sloop en sanering)
	Na sloop gebouwen ruime kavel – optimaal in te delen	
Voorkeurslocatie werkgroep:		
Voorkeur 1/2: Sportcomplex en scholenlocatie		

Bijlage 2: Vlekkenplannen



Variant 3b: aanbouw aan sportcomplex op tennisbaan

(opm. vlekkenplan moet nader worden uitgewerkt)



Variant 3b: aanbouw aan sportcomplex op tennisbaan

Bijlage 3: Opzet financieel plan bouw en exploitatie

Variant 3b: aanbouw voorzijde sportcomplex

Realisatie: kosten en financiering

Kosten		Financiering	
Samenwerkingsschool	547 m2 *	Normbedrag scholen	€ 2.148.857 <-- incl.dubo toeslag
multifunctioneel	287 m2	Normbedrag Dorpshuis	€ 357.460 <-- incl.dubo toeslag
Peuteropvang	70 m2	Dubotoeslag gymzaal	€ 70.200
Multi/Gymzaal	351 m2	Dubotoeslag peuteropvang	€ 20.000
huisarts / overig zorg	300 m2	Hypotheek op peuteropvang	€ 154.880
		Hypotheek op zorgcentrum	€ 660.000
		Subsidies	€ 100.000
		zelfwerkzaamheid	€ 50.000
		Akties / sponsoring	€ 25.000
Totaal	1556 m2	Totaal	€ 3.586.397
Bouwkosten:	€ 2.200 p.m2 (incl BTW)		
Bestaande gebouw:	578 m2	Bijdrage verplaatsen tennis	€ 100.000 <-- toezegging school-
renovatie bestaande gebouw	€ 250.000	banen tbv aanbouw voorzijde	besturen
B-veld wordt Wetraveld	€ 100.000 (verlichting verplaatsen)	Totaal financiering	€ 3.686.397
Inrichting plein en terrein	€ - (zelfwerkzaamheid)		
Verplaatsen tennisbaan	€ 100.000		
Totale bouwkosten:	€ 3.873.200 (incl BTW)	marge / tekort	€ -186.803

* Exploitatie wordt tevens gebaseerd op gebruik van multifunctionele ruimten:

446 m2 --> totaal: 993 m2

Exploitatie

Kosten per jaar		Inkomsten per jaar	
Beheerder 2080 uur p.j	€ 36.400	Huur gymvereniging	€ 6.000
Schoonmaak alg.deel door vrijw	€ 3.000	Huur volleybalvereniging	€ 2.200
Gas/Water/Electra	€ 25.602	Gebr.vergoeding voetbalver.	€ 2.000
organisatiekosten	€ 5.000	Gebr.vergoeding tennisver.	€ 700
Administratiekosten	€ 1.500	huur alg.voorz.door scholen	€ 59.592
verzekeringen	€ 4.267	huur gymzaal door scholen	€ 3.500
Belastingen	€ 4.000	opbrengst horeca	€ 25.000
meerjarenonderhoud	€ 25.602	opbrengst verhuur ruimten	€ 7.000
reservering leegstand	€ 2.500	opbrengst div activ.dorpshuis	€ 3.000
Exploitatierisicovoorziening	€ 4.500	huur medisch centrum	€ 44.200
Financiering bouw Zorg	€ 35.200	huur peuteropvang	€ 7.836
Financiering bouw PSZ	€ 8.260		
Totaal per jaar	€ 155.831	Totaal per jaar	€ 161.028

Note:

- alle bedragen zijn inclusief BTW.
- Er is gewerkt op basis van prijspeil 2017/2018



Bijlage 4: Visiedocument werkgroep Zorg

Visiedocument, opgezet door deelnemers werkgroep Zorg in samenwerking met bureau Ros Friesland

Visie werkgroep Zorg en Welzijn MFA Tijnje

Concept 2/260215

Een eerste visie op de toekomstige vormgeving van zorg en welzijn in Tijnje: waar staan wij voor en wat is het belang daarvan voor de gemeente en haar burgers.

Dit document geeft de visie van de werkgroep weer op zorg en welzijn voor de burgers van Tijnje. Dit document is onderdeel van het beleidsplan voor de te ontwikkelen Multifunctionele Accommodatie Tijnje als geheel.

Wie zijn wij?

In deze fase (maart 2015) wordt de werkgroep gevormd door de eerstelijns zorgaanbieders die actief zijn in Tijnje:

- Apotheekhoudende huisartsenpraktijk Hoekstra en Vervoorn
- Friese Wouden Wonen, Welzijn, Zorg (inclusief wijkverpleegkunde)
- Fysiotherapie Gorredijk

Daarnaast zijn er contacten met een diëtist die spreekuren wil verzorgen in de MFA.

ROS Friesland ondersteunt bij de totstandkoming van het visiedocument en het vervolgtraject in de werkgroep.

Status document

Het accent in dit visiedocument ligt daarom op de zorgkant. Het is daarmee ook een groeidocument. In een volgende fase van visieontwikkeling zal op basis van de huidige en verwachte behoeften van de inwoners van Tijnje en omstreken samenwerking met aanvullende aanbieders van zorg worden gezocht. Voor welzijn zijn het gemeentelijke jeugdgebiedsteam locatie Gorredijk, het dorpssteunpunt voor Tijnje, c.q. het informatiepunt WMO naar verwachting de natuurlijke partners.

Dit document zal te zijner tijd kunnen worden aangevuld met de inbreng van de nieuwe partners.

Waarom doen wij mee?

Gemeenten zijn vanaf januari 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Een deel van deze taken hadden zij ook al en zijn nu uitgebreid. Uitgangspunt is dat gemeenten het dichtst bij de inwoners zitten en deze zorg naar verwachting effectiever, met minder bureaucratie en goedkoper kunnen organiseren en leveren.

Deze taakverzwaring geldt ook voor de gemeente Opsterland. Door deze decentralisatie ontstaan steeds meer dagelijkse raakvlakken tussen het zorgdomein en het gemeentelijk domein en daarmee de noodzaak tot samenwerking met elkaar.

Door deel te nemen aan de MFA-ontwikkeling willen wij anticiperen op de benodigde zorg en ondersteuning voor de burgers van Tijnje en daar duurzame oplossingen voor kunnen bieden. Wij willen vanuit onze rol in de gemeenschap onze bijdrage aan het behoud van de leefbaarheid in ons dorp leveren.

Daarom willen we de toegankelijkheid van zorg en dienstverlening in de buurt behouden en daartoe onder één dak samenwerken. zo worden afstanden in benadering tussen domeinen van zorg, onderwijs en welzijn letterlijk overbrugd. We verwachten met elkaar snel nieuwe ideeën te ontwikkelen en veel directer gebruik van elkaars sterke punten te maken, zodat we samen de inwoners van Tijnje een optimaal preventief en curatief aanbod kunnen bieden, gedifferentieerd naar doelgroepen als jeugd en ouderen.

Door de korte lijnen en vertrouwdsheid met elkaar is de informatieverstrekking snel en efficiënt en kunnen we vlot handelen.

De planning van het MFA valt samen met het tijdpad voor het zoeken van nieuwe huisvesting door de apotheekhoudende huisartsenpraktijk die kampt met toenemend ruimtegebrek. Door dit gebrek aan ruimte wordt onder meer de inzet van een praktijkondersteuner GGZ/Jeugd verhinderd.

Realisatie van de nieuwe praktijkruimte in het MFA zorgt naast duurzame huisvesting voor de praktijk voor meer mogelijkheden tot dagelijkse samenwerking en stroomlijning, zeker in het licht van de gezamenlijke ambities.

Het kunnen werken in een multidisciplinaire setting is voor jonge huisartsen tegenwoordig een van de belangrijkste eisen om zich te willen vestigen. Ook met het oog op continuïteit van huisartsenzorg in Tijnje voor de langere termijn is de nieuwe locatie essentieel.

Ons dorp

Tijnje (De Tynje) is een woon- en forensendorp, gelegen in het westelijk veenweidegebied van Opsterland. Tijnje ligt vlak langs de A7, halverwege Drachten en Heerenveen en vlak bij een natuurgebied.

In het dorp zelf woonden in 2013 1580 inwoners, een groei van 103 t.o.v. 2005² waarvan veel jonge gezinnen. Er is sprake van een hoge sociale samenhang, er zijn veel mantelzorgers en dankzij een groot aantal vrijwilligers kunnen voorzieningen als het zwembad en de sportkantine in stand worden gehouden.

Tijnje is ook een centrumdorp met een groot omringend verzorgingsgebied. Dat blijkt ook uit de opbouw van het patiëntenbestand van de huisartsenpraktijk, die naast de zorg voor de inwoners van Tijnje zelf zorg biedt aan meer dan 900 inwoners in het omliggende gebied (met onder meer Luxwoude, Terwispel en Gersloot).

Veel voorkomende aandoeningen betreffen diabetes, COPD, cardio vasculaire aandoeningen, problemen met het beweegapparaat, valproblemen bij ouderen, depressie en angststoornissen.

² Bron: Dorpsspiegel Tijnje 2014; onderzoek beleving inwoners

Hoewel alcoholgebruik in Opsterland onder het provinciaal gemiddelde scoort, komen risicofactoren voor deze aandoeningen als overgewicht en roken juist meer voor.

Stoppen met roken en terugbrengen van overgewicht verhogen direct de levensduur en het aantal gezonde levensjaren, maar het veranderen van leefstijl is moeilijk. Zorgverleners die basiszorg leveren in het dorp (zoals huisarts, thuiszorg, fysiotherapeut, diëtist en GGD) hebben een taak om daarbij te helpen. Ook eenzaamheidsproblematiek speelt in alle leeftijdsgroepen.

De autonome zorgvraag (berekend op basis van huisartsenepisodes) neemt voor de huisartsenpraktijk tot 2030 met ongeveer 27% toe.

Doelgroepen

Jeugd en ouderen hebben als groep naast algemene ook specifieke zorgvragen. In 2014 betreft 22% van de patiënten in de praktijk jeugd tot en met 20 jaar (waarvan 12% jonger dan 13 jaar); 21 % van de patiënten is 60 jaar en ouder. Naar verwachting blijft het aantal jongeren tot 20 jaar de komende 15 jaar gelijk of zal slechts enigszins dalen. Het percentage inwoners in de leeftijdsgroep 75 of ouder stijgt van 7,8 % in 2013 tot 9,9 % in 2020.

Landelijk heeft maar liefst één op de twaalf kinderen psychosociale problemen. De huisarts, bekend met het gezin en de context, heeft een goede positie om deze kinderen op te sporen. En vroege opsporing en behandeling op jonge leeftijd voorkomt criminaliteit en ggz-problemen op latere leeftijd.

De huisarts is in veel gevallen het eerste aanspreekpunt voor kinderen én ouders bij zowel somatische en psychische klachten alsook gedragsproblemen en opvoedingsproblematiek. De huisarts is een constante factor in de zorg en heeft een belangrijke signalerende, behandelende en verwijzende functie, ook bij problemen als partnermishandeling en/of kindermishandeling. Ook bij de jeugd in Tijnje speelt problematiek rond verslaving (alcohol, GHB) en raken per jaar 1 of 2 jongeren de weg langdurig kwijt.

Wat de doelgroep ouderen betreft, wordt met het toenemen van de levensverwachting vooral de periode waarin sprake is van (chronische) ziekten en beperkingen langer. Kwalen als artrose kunnen bijvoorbeeld leiden tot aanzienlijke beperkingen in de mobiliteit.

De verwachte verandering van de praktijkpopulatie pleit voor een meer proactieve benadering van ouderen bij wie deze ontwikkelingen zich voordoen.

Onze uitgangspunten/visie

Wij willen onze hulp, zorg en ondersteuning vanuit gezamenlijke uitgangspunten en een gedeelde visie vormgeven.

Wij streven naar een integrale benadering, waarbij welzijn en zorg naadloos op elkaar aansluiten. De behoeften van de populatie van Tijnje nu en de verwachte veranderingen daarin in de komende jaren zijn leidend en bepalen onze eigen inzet.

De zorgpartners in het MFA willen, in de geest van samenwerking ten dienste van de inwoners, overlap in dienstverlening tussen cure en care voorkomen, elkaars diensten aanvullen en efficiency vergroten door gezamenlijk gebruik van de ruimten.

Daarin is veel mogelijk, bijvoorbeeld het ontwikkelen van gezamenlijke programma's rond het voorkomen en verminderen overgewicht bij kinderen waarin wordt samengewerkt tussen gemeente, kindercentra, scholen, welzijnswerkers, huisartspraktijk, fysiotherapeut en diëtist.

Of rond thema's als verslavingsproblematiek of huiselijk geweld.

Intensieve samenwerking tussen huisartsen en wijkverpleging is erg belangrijk om de eerstelijnszorg goed te organiseren.

Het nieuwe pand moet daarbij zorgen voor een frisse en nieuwe uitstraling, die aansluit bij de leefwereld en affiniteiten van de inwoners.

Toekomstgerichte goede huisvesting met mogelijkheden tot uitbreiding van functies en flexibele vormgeving van samenwerking is essentieel voor de continuïteit van zorg in Tijnje.

Het MFA Tijnje maakt het mogelijk voor alle inwoners een ontmoetingsplaats in de buurt te creëren, met daarin ook een direct toegankelijke brede eerstelijns zorgvoorziening van hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Onze ambitie is samen met de scholen en ouders een sluitende aanpak voor zorg voor onze jeugd vorm te geven.

We werken bij de ontwikkeling van de zorg voor ouderen in het MFA samen met de lokale afdeling van de ANBO, die heeft aangegeven dat zij graag betrokken willen worden, mede in het licht van de wens van de leden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in het dorp. Daarvoor zijn ook voorzieningen als servicewoningen van groot belang.

Alle geboden zorg zal worden geleverd conform de richtlijnen van de deelnemende beroepsgroepen.

Overige behoeften inwoners Tijnje

Om de meest optimale omstandigheden te creëren voor zelfredzame, gezonde en zo lang mogelijk zelfstandig wonende inwoners is welbevinden in brede zin een voorwaarde.

Behalve een goede gezondheidszorg zijn daarin ook andere welzijnsaspecten van groot belang. Naast een goed functionerend gebiedsteam dat mensen toe kan leiden naar activiteiten en ondersteuning in dat verband zijn fysieke voorzieningen noodzakelijk.

Voor tijdig en adequaat anticiperen op de verwachte vergrijzing zouden de ouderen en de middengroep nader bevestigd kunnen worden:

- op behoefte aan beweegvoorzieningen en de aard daarvan (groeps-/indiv e.d.); cultuur- en andere voorzieningen;
- hoe tevreden men is over geschikte woningbouw per levensfase, toegankelijkheid voor minder mobiele inwoners
- levensloopbestendige fysieke inrichting van de woonomgeving.

Ook hierin is samenwerking tussen alle in deze notitie genoemde partners van groot belang.

Bijlage: overige informatie

Samenwerking in de wijk

Uit rapport: Leefbaarheidsprojecten brengen mensen in beweging en bij elkaar

Een onderzoek naar effecten van leefbaarheidsprojecten in de provincie Fryslân (aug. 2009 iov provincie Friesland):

De belangrijkste aanbevelingen uit het onderzoek zijn:

- zorg voor een ontmoetingsruimte (dorpshuis/verenigingsgebouw) per dorp of cluster dorpen, met daarbij extra aandacht voor activiteiten en faciliteiten voor ouderen en jeugd.

De categorie dorpshuizen/mfc heeft het grootste effect op leefbaarheid. Dit komt door de omvang van het project en de impact op een dorp of regio.

Raakvlakken tussen huisarts en gemeente

- Ouderenzorg
 - Preventieve gezondheidszorg (waaronder vroegsignalering depressie of dementie)
 - Ondersteuning, begeleiding
- Jeugd (huisartsen kunnen per 1 januari 2015 rechtstreeks naar alle vormen van jeugdhulp verwijzen.)
 - Opvoed- en opgroevraagstukken
 - Jeugdgezondheidszorg
 - Jeugd-GGZ
 - Leefstijl
- Achterstandsproblematiek
- Leefstijl
- Sport en bewegen
- Toegang / toeleiding tot zorg en ondersteuning van de gemeente
- Sociaal-maatschappelijke problematiek (veiligheid, verslavingszorg)
- Openbare GGZ
- Huiselijk geweld
- Eenzaamheid
- Informele- en mantelzorg
- Infectieziekten
- Opvang bij rampen/GHOR
- Welzijnsaanbod (van hulpverlening tot ontmoeting).

Welke zorg biedt de huisarts aan de jeugd?

- Generalistische basis huisartsgeneeskundige zorg (Aanbod, 2009)
- Toepassing KNMG Meldcode Kindermishandeling en Huiselijk Geweld
- Huisarts is vertrouwens- en gezinsarts
- De huisarts biedt huisartsenzorg aan de jeugd die in zijn/haar praktijk is ingeschreven
- De huisarts is de poortwachter in de zorg voor kinderen en vangt een groot deel van de vragen binnen de praktijk op. Patiënten met zeldzamere problematiek verwijst de huisarts. De huisarts bepaalt vervolgstappen op basis van de richtlijnen van de beroepsgroep
- Er zijn korte lijnen tussen huisarts en specialistische zorg, met vaste verwijzrelaties.

Bijlage 5: Akkoordverklaring

Hierbij verklaar ik de haalbaarheidsverkenning MFA De Tynje d.d. 10-12-2017 te onderschrijven. Onze organisatie heeft de intentie om de bouw en exploitatie van MFA De Tynje te ondersteunen op basis van deze uitgangspunten en is van plan gebruik te gaan maken van deze multifunctionele accommodatie.

Cbs De Rank

Datum: 3-1-2018

Naam: J. Boerma, namens bestuur De Rank

Handtekening: 

Obs De Pols

Datum: 08-01-2018

Naam: Man Veenstra

Handtekening: 

Stichting gebouw

Datum: 13-12-2017

Naam: H. Huisman

Handtekening: 

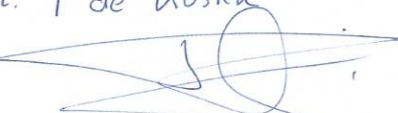
Voetbalvereniging Tynje

naam: agnetha Jeeninga

Handtekening: 

Tenniscub Tynje

naam: P de Koster

Handtekening: 

Plaatselijk Belang Tijnje

Datum: m. mulder

Naam: 17-12-2017

Handtekening: 

.....namens.....Dorpshuis De Trekkertente

Datum: 13 december 2017

Naam: D. Reen

Handtekening: 

Jeugdsoos Upstairs Tijnje

Datum: 27-12-2017

Naam: L. Talsma

Handtekening: 

Regiegroep MFA De Tynje

Datum: 15-12-2017

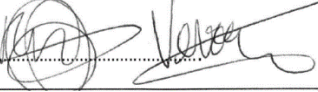
Naam: Marc Mulder

Handtekening: 

Huisartsenpraktijk Vervoorn & Van der Steege Tijnje

Datum: 15/1/2018

Naam: Vervoorn / vd Steege

Handtekening: 

Reeds akkoord met eerdere versie:

Toanielvereniging Rjucht & Sljucht

Datum: 15-12-2016

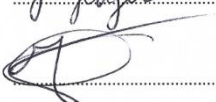
Naam: Jeen Wouda

Handtekening: 

Gymnastiekvereniging Tijnje

Datum: 30-11-2016

Naam: J. Jager

Handtekening: 

Volleybalvereniging Tijnje

Datum: 5-1-2017

Naam: A. Odinge

Handtekening: 



De Tynje

Mei elkoar, foar elkoar