

Kollum, 20 juni 2024

Aan: Raadsleden en College van B & W Noardeast-Fryslan.

## **Plannen Brede Campus Kollum**

Middels 2 presentatie-avonden (nov 2023 en mei 2024) zijn we op de hoogte gesteld van nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot Campus Kollum.

Er is sprake van groei in ons dorp en de gemeente wil daarop inspelen met het bieden van nieuwe ruimte aan het Kindcentrum, de Kinderopvang en de Bibliotheek. Hiervoor zijn mooie plannen ontwikkeld! Tot zover het goede nieuws..

**Als oud bestuur van St. Gemeenschapscentrum Kollum eo** (de voorganger van de Colle in de Campus) zijn we echter verontrust over de plannen met betrekking tot cultureel - zalencentrum de Colle. Wat duidelijk werd is dat de gemeente de huisvesting hiervan, die nu volledig in de Campus zit, wil **splitsen** waarbij de grote (theater) zaal in de Campus beschikbaar blijft voor culturele activiteiten en in het nieuwe gebouw ruimten ontstaan voor een zgn dorpshuisfunctie.

**Hieronder zullen we uiteenzetten waarom we tegen splitsing zijn waarbij de volgende punten aan de orde komen:**

- A. Voordelen van de Colle in de Campus.**
- B. Optie de Colle op twee locaties.**
- C. Optie zalencentrum incl grote (theater)- zaal nieuwe locatie.**

### **A. De voordelen van de Colle in de Campus**

#### **Historie cultureel zalencentrum de Colle in Kollum**

In 1971 is aan de G. Bleekerstraat gemeenschapscentrum de Colle gebouwd.

Het betrof een grote (theater-) zaal) met daaromheen een aantal zalen van diverse afmetingen.

Ook was de Bibliotheek hierin gevestigd.

Dit centrum heeft 48 jaar (!) dienst gedaan in Kollum en we weten eigenlijk niet anders meer dan dat Kollum over een breed geoutilleerd zalencentrum beschikt.

Toen de scholen L. College en P Jelles vervangen moesten worden is besloten om de Colle ook te slopen en nieuwbouw te plegen waar de Scholen / de Colle en de Bieb **samen** onderdak zouden kunnen vinden.

## **Waarom samen?**

Wel omdat dat een **scala aan voordelen** opleverde. Die voordelen zijn ruim onderzocht en in dikke rapporten vastgelegd.

We vragen ons dan ook af wat er in slechts 5 jaar veranderd is dat alles nu weer anders moet. Voor welk probleem is nieuwbouw van de Colle elders een oplossing?

De door het College voorgestelde splitsing zal de vele voordelen die we hieronder beschrijven veelal teniet doen.

## **Wat zijn dan die voordelen in de huidige Campus?**

### **a) Multifunctioneel gebruik van ruimten.**

Scholen zijn doordeweeks zo'n beetje tot een uur of vier s-middags open en vanaf dat tijdstip en in de weekenden starten de culturele activiteiten.

### **Dat bood dus de kans om een gebouw te ontwerpen waarin ruimten kunnen worden gedeeld.**

In de Campus bevindt zich een grote zaal die door de Colle als theaterzaal gebruikt wordt en die de scholen gebruiken voor het afnemen van examens/ het organiseren van ouderavonden etc.

Wanneer er veel bezoekers op een voorstelling in de Colle afkomen kan de achterwand verschoven worden waardoor de kantineruimte van de scholen erbij getrokken wordt.

Het podium van de theaterzaal kan worden afgeschermd zodat de scholen dit als muzieklokaal kunnen gebruiken, dit geldt ook voor de kleedruimten.

De bar/ keuken van de Colle wordt tevens als kantine-uitgifte punt gebruikt voor de scholen.

De pachter van de Colle gebruikt een aantal leslokalen van de scholen zodat verenigingen daar hun activiteiten kunnen houden.

De foyer is overdag in gebruik door de scholen en bezoekers van de bieb en 's-avonds weer door de Colle. De garderobe en de toiletten worden gemeenschappelijk gebruikt.

Daarnaast gemeenschappelijk gebruik van de parkeerruimte.

### **b) Opschaling**

**Het mooie van de Colle in de Campus is dat er kan worden 'opgeschaald'** zodat er ook grotere evenementen kunnen worden gehouden. Zo zijn er al diverse voorstellingen / evenementen gehouden waarbij er meerdere ruimten gebruikt worden. **Zie ook bijlage 1.**

Recent nog een Bierproeffestival met 500 bezoekers en een Woonplanavond van de Gemeente.

**Dit kunnen opschalen is zeer belangrijk voor Kollum en de regio!**

### **c) Financieel / stichtingskosten**

#### **1. Besparing op bouwkosten**

Door het gezamenlijke gebruik hoefde er niet een aparte Colle gebouwd te worden , dit leverde

volgens berekeningen **een voordeel op van € 700.000,-**

## **2. Btw voordeel**

Daarnaast is er in 2019 een forse btw meevaller op de bouw gerealiseerd. Omdat de Colle en de Bieb btw plichtig zijn kon een deel van de btw op de bouwkosten teruggevraagd worden.

**Door ook gezamenlijke ruimten in het gebouw deels toe te rekenen aan de Colle konden we nog eens tonnen aan extra btw terugkrijgen.**

Dat voordeel kan dus in mindering worden gebracht op de Stichtingskosten van het Colle deel in de Campus. Vertrek van de Colle nu uit de Campus leidt trouwens tot het terugbetalen van een deel van deze btw omdat er sinds 2019 nog geen 10 jaar zijn verstreken.

## **3. Inflatie**

Door inflatie worden kapitaallasten kleiner.

De Campus is gefinancierd met een annuïteitlening waarbij de (lage!) rente voor 40 jaar is vastgezet. Er is vastgelegd dat de vergoedingen van de gebruikers in het gebouw mee zullen stijgen met de inflatie. Bij de exploitatie van de Campus over een periode van 40 jaar is een inflatie voorzien van jaarlijks zo'n 1 – 1,5%. De werkelijke inflatie gedurende de laatste 3 jaren ligt echter zeer fors hoger.

De inkomsten van de gebruikers zullen dan ook periodiek stijgen, niet met het hele % van de inflatie maar toch ruim meer dan 1,5%.

Zo komt de exploitatie van het gebouw op je toe!

## **d. Financieel / exploitatielasten**

Er is sprake van de volgende kosten:

### **1. Kapitaallasten(1)**

De rente en de aflossing op de lening.

Elke partij in de Campus wordt hiervoor “aangeslagen” conform de afname van de m2 in het gebouw. Dat dit voor een zalencentrum ongunstig uitpakt is duidelijk. Een school is alle dagen van de week open en een bibliotheek ook, maar culturele activiteiten worden

slecht 's-avonds en in het weekend gehouden en dan heb je nog de grote (hoge) zaal die voor vele m2 zorgt.

### **2. Exploitatielasten**

De jaarlijkse lasten (verzekeringen/belastingen/energie etc.) worden ook omgeslagen via de verdeelsleutel van de m2. De pachter staat hier voor zijn deel!

### **3. MJOP(1)**

Dan wordt er elk jaar nog gedoteerd voor toekomstig groot onderhoud. Deze kosten zijn begroot en neergelegd in een MJOP (MeerJaren OnderhoudsPlan).

**(1)**

We zien dat het aandeel van de Colle in de kapitaallasten en het MJOP door de gemeente worden opgebracht. Het gaat dan om € 57.848,-

Dat is ook logisch. Er is geen enkele pachter te vinden die dit wil en kan ophoesten.

### **Alles overziend kunnen we het volgende zeggen over de Colle in de Campus**

- a. Vergeleken met de situatie van nu is er in 2019 geprofiteerd van lage bouwkosten en een lage rente.
- b. Er is een commerciële pachter die zeer actief is en met zijn team zorgt dat alles op rolletjes loopt.
- c. Er is een programmaraad die ook zeer gemotiveerd en actief is en zorgt voor een gevarieerd programma.
- d. De kapitaallasten en de dotatie aan het MJOP staan voor 40 jaar vast en zijn reeds afgedekt door de Gemeente NEF.
- e. De pachter betaald zijn aandeel in de overige jaarlijkse exploitatielasten.
- f. Dat er dan toch elk jaar sprake is van een klein jaarlijks tekort in de Campus komt door het volgende:

De scholen maken gebruik van ruimten van de pachter en wel de grote zaal en 2 leslokalen. Hiervoor stuurt de pachter jaarlijks een factuur naar het stichtingsbestuur. Deze factuur wordt door het Stichtingsbestuur betaald en zorgt voor het tekort. Eigenlijk moeten de scholen dit aan de pachter betalen. Dat was bij de start van de Campus ook het voorstel van projectleider Sweco. Hiermee zou het tekort zijn opgelost.

### **B. Optie de Colle op twee locaties**

Laten we eens mee gaan in de gedachtegang van de gemeente en uitgaan van 2 locaties:

1. **In het nieuwe gebouw moeten volgens de gemeente ruimten komen voor een dorpshuisfunctie.** Wat daar onder wordt verstaan is nog volstrekt onduidelijk. Afhankelijk van de faciliteiten kunnen er bepaalde zaken plaatsvinden.

De grote zaal blijft in de Campus dus dan gaat men waarschijnlijk uit van een paar zaaltjes waar bv de volgende activiteiten kunnen plaatsvinden: kaarten, vergaderingen, bijeenkomsten buurtverenigingen etc.

Daar zal dan wel ook een bar en een keuken bij moeten, de mensen moeten iets te eten en te drinken kunnen krijgen.

Wie zal dit moeten runnen? Wat wij nu horen is dat er gedacht wordt aan de inzet van WMO-ers. Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dat is prima natuurlijk maar deze mensen hebben begeleiding nodig dus er zal sprake zijn van loonkosten!

NB: permanente begeleiding door vrijwilligers zien we niet zitten. Overal maar vooral in de grotere dorpen zie je de tendens dat het steeds moeilijker wordt om vrijwilligers te vinden en te behouden.

2. **De huidige grote zaal in de Campus zou beschikbaar blijven voor het dorp.**

**We voegen twee documenten toe aan deze brief:**

- a. **Opzet inzake het gebruik van de theaterzaal in de Campus.**

Recent opgesteld door Erie Dam, ex voorzitter van St Campus Kollum.

Hieruit blijkt dat de zaal zowel structureel als incidenteel heel vaak wordt gebruikt! Een nieuw aan te stellen beheerder zal hier inclusief voorbereiding, de avond zelf en

het weer opleveren van de zaal (overleg met gebruikers, klaarzetten tafels en stoelen, inkoop hapjes en drankjes, overleg Programmaraad, verzorgen catering de avond van de voorstellingen, opruimen en schoonmaken daarna) een volledige baan aan hebben.

**b. We hebben het pachtersechtpaar Theo en Ankje Witteveen gevraagd een opzet te maken van een aantal voorstellingen, met daarin een beschrijving van de daarmee gepaard gaande werkzaamheden en uren.**

Er zijn kleinere voorstellingen maar ook met 200-300 bezoekers, er zullen in deze nieuwe opzet veel externe mensen moeten worden ingehuurd! (obers / licht en geluid etc.)

De kosten kunnen dan weleens zo hoog worden dat men niets meer durft te organiseren.

**Want, en nu even een concrete vraag, voor wiens rekening en risico worden de voorstellingen in deze opzet dan gehouden?**

Gaat de gemeente dit zelf exploiteren en de volgende kosten voor haar rekening nemen (en afwachten wat de baten zijn) ?

de loonkosten van de nieuwe man/vrouw **(1)**

de boekingskosten van de voorstelling

de inkoop van de catering

De inhuur van personeel

Daarnaast blijven de huidige kapitaallasten en de dotatie aan het MJOP voor de grote zaal gewoon bestaan.

Een Programmaraad (puur vrijwilligers) gaat dit allemaal niet doen natuurlijk.

**(1)**

De "oude" Colle is altijd door een commerciële pachter uitgebaat en er is in de Campus door het bestuur ook heel bewust gezocht (en gevonden) naar een pachter die alle zorg wegneemt.

Theo en Ankje Witteveen zijn er de hele week, vaak ondersteund door hun kinderen, familie en soms ook ZZP-ers voor licht en geluid.

Voor alleen de exploitatie van een grote zaal in de Campus is geen commerciële pachter te vinden!

**Samenvattend:**

**Splitsing** wordt een experiment waar niemand de uitkomst van weet qua functie / uitvoering, financiën en derhalve continuïteit!

We denken dat hier niet genoeg over nagedacht is en **we zien deze optie totaal**

niet zitten.

**Hierbij willen we nog het volgende opmerken:**

**Als oud bestuurders van St. Gemeenschapscentrum Kollum eo** hebben wij met de scholen, de gemeente en de bibliotheek een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend waarin de bouw van de Campus en de samenwerking tussen de partijen is geregeld.

In art 17 van deze Sok staat “De St. Campus Kollum heeft de essentie van de statuten van de St. Gemeenschapscentrum Kollum eo overgenomen en zet derhalve mede de functie van “Dorpshuis” voort **waarmee de continuïteit van de voorziening is geborgd.**

**Met de opzegging van het oude gebouw en de overgang naar de Campus mochten we verwachten dat Kollum gedurende de komende 40-50 jaar ook weer kon beschikken over een volledig zalencentrum.**

Bij splitsing na 5 jaar zal er in onze ogen dan ook sprake zijn van “**onbehoorlijk bestuur**”.

### **C. Optie volledig nieuw zalencentrum in het nieuwe gebouw.**

Indien de Colle dan toch uit de Campus moet **dan zal er alleen geen sprake zijn van onbehoorlijk bestuur** wanneer de gemeente zorgt voor een geheel nieuw cultureel zalencentrum op de nieuwe locatie (grote theaterzaal, kleine zalen, bar, keuken, licht en geluid).

De commerciële pachter kan dan mee ‘over’ evenals de programmaraad.

Er zal dan wel sprake zijn van fors hogere kosten, immers:

De bouwkosten zijn sinds 1999 met zo’n 30% gestegen.

Er zal ook een compleet nieuwe Inventaris moeten worden aangeschaft.

**NB:** We nemen aan dat de oude Inventaris (tafels en stoelen grote zaal en foyer, licht en geluid, bar en keukenapparatuur) achterblijft in de Campus.

Destijds is deze Inventaris aangeschaft van het geld dat wij als oud bestuur ontvingen van de gemeente inzake verkoop van de oude Colle. Middels een schenkingsovereenkomst is € 360.000,- door ons ingebracht in de Campus.

Gaan de scholen de oude Inventaris overnemen en ervoor zorgen dat hiermee nieuwe Inventaris aangeschaft kan worden?

De rente zal behoorlijk hoger zijn dan in 2019.

Op de bouwkosten kan evt. wederom bespaard worden door ruimten gezamenlijk te gebruiken?

### **Variant met een commerciële pachter**

Het verdienmodel van een commerciële pachter zal in een gebouw met Basisonderwijs en Kinderopvang wel veel minder zijn dan in een gebouw met leerlingen uit het Voortgezet Onderwijs. De kantine inkomsten die een pachter heeft van de leerlingen in het VO zal de pachter in deze setting niet hebben.

### **Variant met vrijwilligers.**

Je moet er niet aan denken om een nieuw volledig zalencentrum van bv 2 miljoen te laten runnen door vrijwilligers. We gaan hier dus ook niet serieus op in.

### **Let op bij de variant met een commerciële pachter!**

Om tot een sluitende exploitatie te komen zal de gemeente voor het Colle deel wederom moeten staan voor de **kapitaallasten en de dotatie aan het MJOP.**

**Ook moet worden gereserveerd voor toekomstige vervanging van de Inventaris.**

**Deze kosten kunnen weleens tweemaal zo hoog zijn dan in de huidige Campus en kunnen nooit door een pachter worden opgebracht.** Die zal alleen moeten staan voor de jaarlijkse exploitatielasten.

### **Tot slot**

Iedereen die de Colle in de Campus bezoekt vind het een prachtige voorziening en wij ook! Iets wat goed is, waarom zou je dat veranderen? We begrijpen dat de scholen extra ruimte nodig hebben maar wanneer de grote zaal in de Campus mag blijven wat is dan het probleem. De ruimte die de pachter daarnaast gebruikt (bar-keuken, foyer en 2 leslokalen kunnen overdag gewoon door de scholen gebruikt worden.

Wij gunnen de scholen alle ruimte in Kollum (graag zelfs!) maar zij zijn niet de enige partij in de Campus. Er moet in de huidige Campus een mogelijkheid zijn om en de Colle te behouden en extra ruimten te zoeken voor de scholen. Een mooie opdracht voor de architect die zich hiermee gaat bezighouden!

### **Nog even over de brede maatschappelijk/economische context van Kollum:**

We liggen niet aan de Centrale As.

De ontsluiting over de weg naar de A7 ( de Skieding) is gewoon slecht.

Het is dan ook moeilijk om bedrijven naar Kollum te krijgen.

Mocht de Lelylijn worden aangelegd dan verschuift de bedrijvigheid qua wonen en werken nog meer naar regio Drachten.

In Kollum moeten we het dan ook hebben van een ander vestigingsklimaat en wel van onze mooie historische winkelkern (moet nodig wat aan gebeuren maar staat op de rol), de watersport, het toerisme maar vooral ook de voorzieningen op maatschappelijk cultureel gebied zoals scholen, sport, zorg, horeca/ zalencentrum, evenementen etc !

Dus niet tornen aan het huidige concept van de Colle.

**Kollum, 23 juli 2024.**

### **Oud bestuur St. Gemeenschapscentrum Kollum e.o.:**

xx (vz.) xx (secr.) xx (penn.) xx (alg.bestuurslid en tevens gedurende de eerste 4 jaar penningmeester van St. Campus Kollum)

### **Programmaraad de Colle:**

xx (vz.) xx (penn.) xx , xx, xx en xx

### **Bijlagen**

1. Colle ontwikkelingen (gebruik grote zaal/xx)
2. Een drietal beschrijvingen van de werkzaamheden/inzet uren bij verschillende evenementen in de Colle (Pachtersechtpaar)



