

Toekomstscenario's Kinderboerderij De Kiboe-hoeve

Verkenning en ramingen

Gemeente Zwijndrecht



Datum

19 mei 2021

Referentie

2044FB

In opdracht van

Gemeente Zwijndrecht

Inhoudsopgave

Deel 1.	Verkenning	
Hoofdstuk 1	Inleiding en leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Inventarisatie	4
2.1	Beleidskaders	4
2.2	Natuur- en Duurzaamheidseducatie	7
2.3	Productaanbod, voorzieningen, bezoek en exploitatie	8
2.4	Trends en ontwikkelingen	12
Hoofdstuk 3	Beheer en Exploitatie	15
3.1	Beheervormen	15
3.2	Beheer en exploitatie van kinderboerderijen	17
3.3	Beheer en exploitatie in de regio	18
Hoofdstuk 4	Bouwkundige staat	19
4.1	Bouwkundige schouw	19
4.2	Conclusie	21
Hoofdstuk 5	Wensen en verwachtingen	22
5.1	Interviews: De gemene delers	22
5.2	Bewonersenquête	23
5.3	Aandachtspunten gemeenteraad	25
Hoofdstuk 6	Denkrichtingen en conclusies	26
6.1	Denkrichtingen kinderboerderij	26
6.2	Denkrichtingen beheer en exploitatie	27
6.3	Voorlopig programma van eisen	29
Deel 2	Financiële uitwerking scenario's	
Hoofdstuk 7	Investeringsramingen	32
7.1	Kapitaallasten	34
Hoofdstuk 8	Exploitatieraming	36

De Gemeente Zwijndrecht staat voor de opgave om keuzes te maken over kinderboerderij de Kiboe-hoeve. Al lange tijd wordt gesproken over het doen van investeringen in de bestaande verouderde accommodatie die niet meer aan de huidige standaarden en duurzaamheidsambities voldoet. Desondanks is de kinderboerderij nog steeds een zeer geliefde voorziening bij jong en oud, inwoners en betrokken bedrijven. Het is een voorziening die jaarlijks door zo'n 52.000 bezoekers bezocht wordt en een belangrijk onderdeel van de natuur- en duurzaamheidseducatie (NDE) in Zwijndrecht is.

De gemeente Zwijndrecht wil verder kijken dan de korte termijn en nadenken over een duurzame en bestendige toekomst voor de kinderboerderij. Daarom worden in deze notitie in opdracht van de gemeente Zwijndrecht verschillende scenario's voor een toekomstbestendige kinderboerderij in Zwijndrecht uitgewerkt. Het streven is om de gemeenteraad medio 2021 een keuzedocument voor te leggen met uitgewerkte scenario's.

De afgelopen periode is er met verschillende medewerkers van de gemeente Zwijndrecht en overige stakeholders gesproken over de toekomst van de Kiboe-hoeve, is een bouwkundige schouw gedaan en uitgewerkt en zijn verschillende ontwikkelingen op het gebied van kinderboerderijen in Nederland en de omgeving van Zwijndrecht in kaart gebracht.

Deze verkenning bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Hoofdstuk 2: Inventarisatie:
 - Beheer en exploitatie
 - NDE en ander beleid
 - Trends en ontwikkelingen
- Hoofdstuk 3: Theoretische achtergrond beheer en exploitatie en een vergelijking met kinderboerderijen in de regio
- Hoofdstuk 4: Uitkomsten bouwkundige schouw
- Hoofdstuk 5: Input interview en gemene delers
- Hoofdstuk 6: Denkrichtingen en conclusies
 - Exploitatie
 - Voorzieningen
 - Programma van Eisen

Na de verkenning worden de afzonderlijke scenario's verder uitgewerkt in deel 2. De denkrichtingen volgend uit de verkenning worden vertaald in de 3 toekomstscenario's:

1. Renovatie van de huidige Kiboe-hoeve
2. Nieuwbouw op de huidige locatie
3. Het verplaatsen van de Kiboe-hoeve naar de zuidkant van het Develpark

Er wordt hierbij aandacht besteed aan de investeringsraming en exploitatiebegroting van de toekomstige Kiboe-hoeve. Gelijktijdig met het proces ter totstandkoming van deze notitie loopt het realisatieproject van het nieuwe zwembad in Zwijndrecht en een project ter totstandkoming van een visie op het Develpark. Deze visie is voorafgaand aan deze scenariostudie van de Kiboe-hoeve aangeboden aan de gemeenteraad. Het nieuwe zwembad voldoet aan de kaders uit deze toekomstvisie. Dit zwembad wordt achter het huidige zwembad gerealiseerd, naast de huidige Kiboe-hoeve. Na de sloop van het huidig binnenzwembad (in 2023) wordt dat stukje Develpark opnieuw ingericht.

2.1 Beleidskaders

In deze paragraaf volgt een beschrijving van voor de Kiboe-hoeve relevant Zwijndrechts beleid. Het opgesomde beleid is afkomstig uit het huidige Raadsprogramma, het Groenbeleid 2018, Beleidslijnen Vastgoed 2016 en het Speelruimteplan 2017-2026. In 2021 volgt een Programma Duurzaamheid, Natuur- en duurzaamheidseducatie maakt hier onderdeel van uit.

In de verkenning van de beleidskaders wordt onderscheid gemaakt in verschillende aspecten voor de toekomst van de kinderboerderij:

- Bouwkundig
- Programma en inhoud
- Exploitatie, beheer en onderhoud

Raadsprogramma 2018-2022

De gemeente Zwijndrecht hecht waarde aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie. Dit zijn, samen met de omslag naar een circulaire economie, opgaven die zijn verweven met de beleidsterreinen wonen, vervoer, groen en wateropvang in onze leefomgeving. Relevant voor de toekomstscenario's voor de kinderboerderij is hierbij het streven naar duurzaamheid, de energietransitie en de omslag naar een circulaire economie. Waar duurzaamheid en energie voornamelijk betrekking hebben op de bouwkundige aspecten van de toekomstscenario's, is de omslag naar een circulaire economie ook van toepassing op de inhoud en het programma van de kinderboerderij. Op dit moment is bijvoorbeeld circulaire landbouw een hot topic in de landelijke politiek. Een kinderboerderij kan daarnaast in het kader van klimaatadaptatie een rol spelen. Door de kinderboerderij ook een recreatie- en parkfunctie te geven, kan het bezocht worden voor verkoeling in de stad.

De gemeente Zwijndrecht stelt dat goede voorzieningen onmisbaar zijn in een inclusieve samenleving. Zwijndrecht zorgt *“voor kwalitatief goede voorzieningen – accommodaties en activiteiten - die ontmoeting en deelname aan sport-, kunst- en cultuuractiviteiten stimuleren.”* Deze voorzieningen zijn idealiter dicht bij inwoners georganiseerd, liggen goed verspreid over Zwijndrecht, zijn laagdrempelig en toegankelijk, ook voor minima. In het kader van de toekomstige exploitatie van de kinderboerderij zijn de termen laagdrempelig en toegankelijk relevant. Op dit moment is de toegang voor de Kiboe-hoeve gratis. In de toekomstscenario's dient verder bouwkundig rekening gehouden te worden met toegankelijkheid voor minder validen, voor zowel gebouwen als buitenruimte.

Groenbeleid 2018

De gevolgen van het realiseren van woningbouw mogen in Zwijndrecht niet per definitie leiden tot een kwalitatief minder groene omgeving. De openbare ruimte is een instrument voor het bereiken van meerdere (sociale) doelstellingen. Groen is een instrument om meerdere van deze doelstellingen te bereiken op thema's als gezondheid, leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit.

Zwijndrecht zet groen in als schakel in sociale interactie. Groen draagt daarnaast bij aan een gezonde ontwikkeling van kinderen. Groen speelt daarom in Zwijndrecht een belangrijke rol in speelplekken en op basisschoolpleinen. Uit een onderzoek onder inwoners in 2017 bleek dat Zwijndrechtenaren veel afwisselend groen in de eigen woonomgeving en in de rest van Zwijndrecht belangrijk vinden.

In het kader van klimaatadaptatie speelt groenbeleid tevens een rol. De aanpak voor het voorkomen van wateroverlast bestaat uit drie stappen: vasthouden, bergen en afvoeren. Hoe meer groen, hoe meer regenwater kan worden vastgehouden en geborgen op de plek waar het valt. Ook groene daken kunnen wateroverlast helpen voorkomen. Bij ieder project in de openbare ruimte dient in Zwijndrecht nadrukkelijk aandacht te zijn voor klimaat en groen. Wanneer een straat of park wordt aangepast, is dat een investering voor tientallen jaren en het moment om klimaatadaptieve maatregelen te nemen.

In 2021 volgt het programma duurzaamheid. In het programma duurzaamheid worden de landelijk duurzaamheidsambities op de thema's: klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie vertaald naar de Zwijndrechste aanpak.

Beleidslijnen Vastgoed, 2016

Uit de beleidslijnen Vastgoed uit 2016 blijkt dat de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) inzichtelijk dient te hebben welke behoeften er zijn op het gebied van sport, zorg, welzijn en cultuur en verantwoordelijk is voor de maatschappelijke activiteiten. Zij dient aan te geven welke activiteiten er op regionaal-, gemeentelijk- of wijkniveau, gewenst zijn en of deze activiteiten moeten worden geacommodeerd door de gemeente Zwijndrecht. De afdeling Realisatie (team Vastgoed en Accommodaties) heeft de rol van eigenaar van het gemeentelijk vastgoed.

Uitgangspunt is dat het beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed op een efficiënte wijze gebeurt, waarbij duurzaamheid en energiezuinigheid tevens belangrijke uitgangspunten zijn. Relevant voor de toekomstscenario's is dat bij de ontwikkeling van vastgoed flexibiliteit van het ontwerp en het gebruik van duurzame materialen van belang is, zodat de levensduur kan worden verlengd. Op basis van een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) wordt het onderhoud voor de komende jaren gepland. Het huidige MJOP van de opstallen van de Kiboe-hoeve dateert van 2016 en wordt niet meer als zodanig uitgevoerd. Alleen het noodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd en is afhankelijk van de toekomst van de kinderboerderij.

Speelruimteplan 2017 – 2026

Het is een wettelijke taak voor gemeenten om een speelruimteplan in te richten. In de gemeente Zwijndrecht wonen ruim 9.000 kinderen die wettelijk gezien recht hebben op speelruimte. Daarbij staat in Zwijndrecht het bewegen en ontmoeten centraal. Daarnaast is spelen niet gebonden aan specifiek hiervoor ingerichte plekken (formele speelruimte), maar vindt overal plaats (informele speelruimte). "Kinderen in Zwijndrecht kunnen buiten spelen in een ruimte die mogelijkheden biedt en uitdaagt tot bewegen, creativiteit en ontmoeten." Bij de uitwerking van de toekomstscenario's dient rekening gehouden te worden met de wensen voor de speelruimte en de wettelijk vastgelegde normen.

De gemeentelijke overheid heeft een wettelijke plicht om speelvoorzieningen goed te onderhouden en regelmatig te controleren. De speeltoestellen moeten voldoen aan het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS) en de Europese Normen (NEN-EN 1176 en 1177). De gemeente moet kunnen aantonen dat zij alles in het werk heeft gesteld om de speeltoestellen veilig te plaatsen en in stand te houden. Hiervoor controleert de gemeente op regelmatige basis de veiligheid van de speeltoestellen en worden er logboeken bijgehouden.

Beheerovereenkomst 2015

Een kader waarbinnen de afspraken omtrent beheer, exploitatie en onderhoud zijn vastgelegd, is de beheerovereenkomst uit 2015 en de gemeentelijke begroting. Er is met Drechtwerk Groen afgesproken, voor het beheer van een eventueel nieuwe kinderboerderij (ver)nieuw(d)e afspraken te maken in een nieuwe overeenkomst. Onderstaand enkele relevante bepalingen omtrent de doelstellingen en kaders voor de exploitatie, beheer en het onderhoud van de Kiboe-hoeve.

Partijen, de gemeente Zwijndrecht en beheerder Drechtwerk Groen hebben een gezamenlijke doelstelling, te weten het beheer en de instandhouding van de kinderboerderij. Het waarborgen van de recreatieve, sociale en educatieve functies die de kinderboerderij heeft is tevens een belangrijke doelstelling. Het verwezenlijken van andere gemeentelijke doelstellingen zoals het creëren en de begeleiding van stageplaatsen, het stimuleren van vrijwilligerswerk en het als plek fungeren voor re-integratie en gehandicaptendagbesteding wordt ook door Drechtwerk opgepakt.

De gemeente stelt de Kiboe-hoeve ter beschikking aan Drechtwerk, Drechtwerk betaalt de gemeente geen huur. Het vruchtgebruik van de eigendommen, zoals verhuur aan derden of horeca, komt ten goede aan Drechtwerk. Hiervan is in de praktijk nauwelijks sprake. Gegeneerde bijdragen van derden, waaronder sponsorgelden, bijdragen uit fondsen, giften en opbrengsten uit op te zetten activiteiten moeten door Drechtwerk worden aangewend ten behoeve van het beheer en de instandhouding van de kinderboerderij. Deze geldstromen dienen inzichtelijk in een kasboek te worden bijgehouden. Het vruchtgebruik van de levende have, bijvoorbeeld eieren, wol en lammetjes, biggetjes en andere pasgeborenen is niet expliciet opgenomen in de beheerovereenkomst.

Drechtwerk is verantwoordelijk om de kwantiteit, kwaliteit en de diversiteit van de levende have op het te handhaven. Uitbreiding van het dierenarsenaal (anders dan door de geboorte op de kinderboerderij) is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de gemeente. Drechtwerk ziet toe op het welzijn van de dieren en dient algemeen erkende richtlijnen voor het diervriendelijk houden en verzorgen van dieren in acht te nemen. De Kiboe-hoeve is daartoe aangesloten bij de Vereniging Stads- en Kinderboerderijen Nederland (VSKBN) en was in het bezit van het Keurmerk Kinderboerderijen. De criteria voor dit keurmerk betreffen onder andere de huisvesting en de ruimte voor de dieren, de mate waarin zij natuurlijk gedrag kunnen vertonen, niet blootstaan aan verveling en een diervriendelijke en verantwoorde omgang met de dieren door publiek en verzorgers. Drechtwerk is voornemens om na een eventuele renovatie of nieuwbouw van de Kiboe-hoeve zich opnieuw te laten certificeren en het keurmerk te behalen. Drechtwerk is verantwoordelijk voor het voldoen aan alle wettelijke normen en regels, die gelden voor kinderboerderijen.

In het kader van programmering en toegankelijkheid stelt Drechtwerk ruimte om niet ter beschikking voor het natuur en duurzaamheidseducatieprogramma van de gemeente. Daarnaast is bepaald dat Drechtwerk de kinderboerderij gratis toegankelijk houdt en geopend is van maandag tot en met vrijdag van 10.00-17.00 uur en op zaterdagen, zondagen en feestdagen van 10.00-16.00 uur.

De gemeente betaalt jaarlijks als tegenprestatie voor de door Drechtwerk geleverde (beheer)diensten als een gemeentelijke bijdrage ter hoogte van € 119.768,40 exclusief BTW (peiljaar 2016). De gemeentelijke bijdrage wordt jaarlijks met 2 procent geïndexeerd, met ingang van het jaar 2017. De afgelopen drie jaar is de Kiboe-hoeve als volgt in de gemeentelijke begroting opgenomen:

Gemeentelijke begroting Kinderboerderij					
Post	realisatie 2018	realisatie 2019	begroot 2020	realisatie 2020 (Q3)	begroot 2021
Betaalde belastingen	€ 3.196,00	€ 3.193,00	€ 3.313,00	€ 7.036,00	€ 3.313,00
Servicekosten	€ -	€ 70,00	€ -	€ 302,00	€ -
Verekeringen	€ 453,00	€ 493,00	€ 370,00	€ -	€ 370,00
Onderhoud Gebouwen	€ 5.883,00	€ 3.525,00	€ 12.500,00	€ 6.156,00	€ 12.500,00
Energiekosten	€ 1.702,00	€ 1.820,00		€ 1.485,00	€ -
Kosten Covid-maatregelen	€ -	€ -		€ 2.797,00	€ -
Beheervergoeding	€ 126.648,00	€ 129.772,00	€ 130.000,00	€ 103.892,00	€ 133.000,00
Onderhoud Groen	€ 2.831,00	€ 2.874,00	€ 8.000,00	€ -	€ 8.000,00
Vervanging Kiboehoeve	€ -	€ -	€ 470.000,00	€ -	€ -
	€ 140.713,00	€ 141.747,00	€ 624.183,00	€ 121.668,00	€ 157.183,00

In de jaren 2018 en 2019 is tezamen ongeveer € 18.000,- aan budget dat begroot was voor de Kiboe-hoeve niet uitgegeven. Opvallend is dat het budget dat wordt aangemerkt voor onderhoud gebouwen en onderhoud Groen, respectievelijk €12.500,- en € 8.000,- euro, in beperkte mate wordt besteed. Verklaring hiervoor is dat alleen het noodzakelijke onderhoud aan hoofgebouw en personeelsruimte is uitgevoerd door de gemeente.

In 2017 is een raming gemaakt en vanaf 2018 is steeds een budget van € 470.000,- toegekend met als bestemming vervanging/renovatie van de Kiboe-hoeve. Dit budget is jaarlijks doorgeschoven en een deel hiervan zal worden uitgegeven voor noodzakelijke bouwkundige en technische ingrepen op korte termijn.

2.2 Natuur- en Duurzaamheidseducatie

De Zwijndrechtse gemeenteraad realiseert zich dat duurzaamheid door alle bewoners gedragen moet worden. Educatie is van belang en dat wordt georganiseerd samen met partners uit Dordrecht, zoals de IVN schoolgidsen, het Duurzaamheidscentrum Weizigt in Dordrecht en de Stichting Natuur & Landschap Zwijndrechtse Waard. De gemeente heeft een rol in het leggen en onderhouden van contacten met (basis)scholen en het faciliteren van natuur- en duurzaamheidslessen. Per jaar wordt aan ca. 2000 leerlingen van het basisonderwijs natuurles gegeven vanuit het 't Weetpunt, het verenigingsgebouw van de Stichting N&LZW en het arboretum. Het Dordtse Weizigt ondersteunt de gemeente Zwijndrecht in projecten met buurtmoestuinen en het organiseren van natuurwerkdagen bij het educatieve Waalpad in Heerjansdam. Er wordt ieder jaar in maart een boomfeestdag georganiseerd en natuurschoolgidsen geven bomenles aan de deelnemende scholen.

De Stichting Natuur & Landschap Zwijndrechtse Waard (SNLZW) zet zich in voor behoud, verbetering en duurzaamheid van de natuur en het landschap in de Zwijndrechtse Waard

Onder het motto 'Laat de jeugd genieten in en van de natuur dicht bij huis' verzorgen vrijwilligers van IVN in samenwerking met Stichting Natuur & Landschap Zwijndrechtse Waard natuur-en duurzaamheid educatieve lessen voor basisschoolleerlingen in de Zwijndrechtse Waard. De werkgroep bestaat uit gediplomeerde IVN-schoolgidsen en hun assistenten. Zij geven in de maanden september, oktober en in maart, april, mei en juni natuurlessen tijdens schooluren in en rond 't Weetpunt, De Kiboe-hoeve en in de toekomst in De Hooge Nesse. Deze gidsen zijn allen aangesloten bij de stichting Natuur en Landschap Zwijndrechtse waard. Er zijn in Zwijndrecht 20 gidsen actief. De natuurlessen zijn afgestemd op de leeftijd van de kinderen, namelijk voor de groepen 1 t/m 8.

De stichting draait voor een groot gedeelte op sponsorgelden. Vanuit de gemeente ontvangt de stichting € 2,- per deelnemende basisschoolleerling en een waarderingssubsidie. Per schoolklas betaalt de basisschool € 25,- voor de les op locatie.

2.3 Productaanbod, voorzieningen, bezoek en exploitatie

Bezoekers

Jaarlijks ontvangt de Kiboe-hoeve zo'n 52.000 bezoekers. Dit aantal wordt gemeten via infraroodteller bij zowel de in- en uitgang. Het aantal metingen wordt door de beheerder gecorrigeerd met personeel en leveranciers, diensten en andere afspraken. De toegang tot de kinderboerderij is gratis. Wel kunnen bezoekers gebruik maken van het beperkte horeca-aanbod bij de speeltuin en blikjes voer kopen om de dieren te voeren.

Opbrengsten

De jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente is overgenomen uit de gemeentelijke financiële administratie. De post "Omzet verkoop" behelst de losse verkoop van blikjes voer die bezoekers kunnen kopen in de voerautomaat en de incidentele verkoop van levende have. In 2019 is het bedrag € 10.000,- hoger dan in 2018 en begroot 2020. In 2019 is er een tweetal sponsors geweest die De Kiboe-hoeve hebben aangemerkt als goed doel. Van dit geld is het nieuwe koeienverblijf gerealiseerd. De losse omzet wordt door de beheerder bijgehouden in een kasboek.

Kosten-baten overzicht Drechtwerk Groen - Kiboehoeve			
Opbrengsten	2018	2019	2020
Exploitatie bijdrage	€ 126.648	€ 129.758	€ 129.641
Omzet verkoop	€ 11.357	€ 21.569	€ 4.049
	€ 138.005	€ 151.327	€ 133.690
Kosten			
Personeelskosten	€ 126.000	€ 114.000	€ 108.500
Overhead Drechtwerk	€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000
Voer	€ 13.942	€ 12.449	€ 14.748
Mestafvoer en plaagdierenbestrijding	€ 4.049	€ 4.244	€ 3.913
Belastingen	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Personele middelen	€ 1.912	€ 1.514	€ 1.353
Onderhoud	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Onderhoud Groen via Drechtwerk 329	€ 1.100	€ 1.150	€ 1.200
Inkoop verkoopartikelen en internet	€ 1.350	€ 1.054	€ 612
Dierenarts en klauwverzorging e.d.	€ 1.076	€ 1.553	€ 1.506
	€ 187.429	€ 173.964	€ 169.832
Saldo Kosten - Baten	€ -49.424	€ -22.637	€ -36.142

N.B. posten "Overhead Drechtwerk", "Onderhoud" en "Belastingen" zijn door Drechtwerk Groen opgegeven stelposten. Daarbij is de exacte exploitatiebijdrage voor 2020 nog niet bekend. Opvallend is het verschil in boeken tussen gemeente en Drechtwerk Groen als het gaat over de exploitatiebijdrage in 2019. Drechtwerk Groen geeft € 127.099,19 op, een verschil van € 2.659,- met de gemeentelijke boeken.

Personeelskosten

De post "Personeelskosten" bestaat voor 96% uit de salariskosten voor de formatie van in totaal 5.44 FTE. Het beheer wordt door een beheerder (1 FTE) en een assistent-beheerder (0.54 FTE) gerealiseerd. De overige FTE worden ingevuld door werknemers met een WSW-indicatie. De Gemeente Zwijndrecht neemt met betrekking

tot de Kiboe-hoeve een dienst af van DrechtwerkGroen, net als dat ze bij DrechtwerkGroen groenvoorziening van de openbare ruimte afneemt. De gemeente vervult de rol van opdrachtgever, maar is tevens bestuurder van Drechtwerk.

De personeelslasten voor de Kiboe-hoeve zijn de laatste jaren afgenomen. Dit is niet het gevolg van een kleiner aantal werknemers. Het aantal gewerkte uren is in 2018 t.o.v. 2019 nagenoeg gelijk. In 2020 is het effect zichtbaar als gevolg van medewerkers die elders ingezet worden, een reductie van ca. 1.000 uur. Volgens DrechtwerkGroen heeft dit consequenties op beheertaken. Verschillende taken zijn niet of minder vaak uitgevoerd.

Drechtwerk heeft door een onafhankelijke organisatie een loonwaardemeting uit laten voeren van alle bij Drechtwerk in dienst zijnde WSW-medewerkers (Darius). Als gevolg hiervan is het bedrag dat betaald dient te worden aan Drechtwerk Groen lager geworden. Het “herwaarderen” van de inzet van WSW-medewerkers heeft in 2020 pas serieus plaats gehad. Een groot deel van de reductie in personeelskosten is een gevolg van lager inleentarieff voor WSW- medewerkers.

Overige kostenposten

De kostenpost “Overhead Drechtwerk” behelst alle kosten die Drechtwerk maakt in het kader van ICT-dienstverlening, salarisadministratie en opleidingskosten. Deze doorbelastingen zijn tweeledig opgebouwd: Indirecte kosten DrechtWerkGroen: percentage van de totale kosten voor bedrijfsadministratie, inkoop, werkplaats en directie. En directe doorbelasting van ICT, P&O ondersteuning, salarisadministratie DrechtWerkGroen. De post “opleiding en training” onder personeelskosten behelst enkel de jaarlijkse EHBO-BHV-training, anders dan de opleidingskosten die onder overhead vallen.

Ofschoon er een deel van het voer in natura gesponsord wordt door bijvoorbeeld bakkerijen, wordt er ook voer ingekocht door de Kiboe-hoeve. Personele middelen bevatten kleding, gereedschap en schoonmaakartikelen, benodigd bij het klein dagelijkse onderhoud. Een deel van het groenonderhoud wordt door de groenvoorziening van Drechtwerk Groen gedaan. Het personeel van de Kiboe-hoeve is niet geëquipeerd en talrijk genoeg om zelf in al het groenonderhoud te voorzien.

Tegenover de baten uit de verkoop van horeca-artikelen staan ook inkoopkosten. In 2019 was het saldo voor de horeca € 123,- positief. Na aftrek van personeelskosten en energie zullen de kosten de baten naar verwachting overtreffen.

De exploitatie van de Kiboe-hoeve is verlieslijdend. Drechtwerk Groen heeft bij de gemeente aangegeven een hogere exploitatievergoeding nodig te hebben om de Kiboe-hoeve in de lucht te kunnen blijven houden. De positie van de gemeente Zwijndrecht als opdrachtgever en aandeelhouder voor en van Drechtwerk maakt de situatie complex. De verwachting is echter dat er een oplossing gevonden gaat worden, voor komend jaar en de toekomst.

Keurmerk en wetgeving

De Kiboe-hoeve was in het bezit van het Keurmerk Kinderboerderijen, maar deze certificering is verlopen. De Kiboe-hoeve is voornemens na een verbouwing of renovatie opnieuw het Keurmerk aanvragen. Inmiddels is het Keurmerk omgezet in een kwaliteitsbewijs. Om in aanmerking tot komen voor het kwaliteitsbewijs dient beoordeeld te worden of de kinderboerderij voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving en in bezit is van de vereiste vergunningen en certificaten. Alle houders van dieren, zo ook kinderboerderijen, zijn verplicht zich aan de Wet Dieren (2011) te houden. Het welzijn en de intrinsieke waarde van het dier staan centraal in deze wet.

De Wet Dieren bestaat uit de volgende besluiten en regelingen (Rijksoverheid, 2011):

- Besluit en regeling diergeneesmiddelen
- Besluit en Regeling diervoeders
- Besluit en Regeling dierlijke producten
- Besluit en Regeling handhaving en overige zaken Wet dieren
- Besluit en Regeling houders van dieren
- Besluit en Regeling diergeneeskundigen

Naast de Wet Dieren, moet de kinderboerderij ook aan de volgende wet- en regelgeving voldoen (vSKBN, 2011).

- Handelsregisterwet
- Wet milieubeheer
- Arbowetgeving
- Hygiëne en biologische agentia
- Meststoffenwet
- Warenwet
- Warenwetbesluit speel- en attractietoestellen
- Wetgeving m.b.t. hoofdgebouw, zoals Bouwbesluit
- Wetgeving m.b.t. gevaarlijke stoffen

Naast het keurmerk/kwaliteitsbewijs van de vSKBN, is er ook een Keurmerk Zoönosen vanuit de Gezondheidsdienst voor Diergezondheid (Gezondheidsdienst Diergezondheid, 2016), een code voor hygiëne op kinderboerderijen in Nederland vanuit het Ministerie van VWS en LNV (Ministerie VWS & Ministerie LNV, 2004) en een chlamydia check voor afgelammerde schapen/geiten vanuit de Gezondheidsdienst voor Diergezondheid (Gezondheidsdienst Diergezondheid, 2016).

De huidige kinderboerderij voldoet in grote lijnen aan de geldende wet- en regelgeving. Tijdens aangekondigde en onaangekondigde controles als gevolg van meldingen van betrokken burgers blijkt telkens dat aan de eisen voor dierenwelzijn en hygiëne wordt voldaan. Indien de Kiboe-hoeve niet zou voldoen aan wet- en regelgeving is het bevoegd gezag, nVWA, gerechtigd sancties op te leggen. Er worden naast de nVWA ook controles uitgevoerd door de landelijke inspectiedienst voor dieren, de dierenpolitie en de Algemene Inspectie Dienst van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Huidig dierenaanbod Kiboe-hoeve

Onderstaand een overzicht van het huidige dieraanbod van de Kiboe-hoeve. Onderstaande gegevens kunnen afwijken van de daadwerkelijk aanwezige dieren. Er is immers sprake van levende dieren met elk een andere positie in de levenscyclus. In de paragraaf Trends en Ontwikkelingen wordt het aanbod van de Kiboe-hoeve vergeleken met de landelijke gemiddelden van Kinderboerderijen. Het bijenvolk is eigendom van een imker die gebruikmaakt van de bijenstal van de Kiboe-hoeve. De drie boerderijkatten zijn aangemerkt als gedomesticeerde dieren.

	Kiboehoeve
Paarden en pony's	2
Ezels	2
Koeien	2
Varkens	2
Schapen	6
Geiten	17
Herten	6
Lama/Alpaca	0
Konijnen	24
Cavia's en knaagdieren	41
Kippen en pluimvee	63
Siervogels/papegaaien	81
Watervogels	22
Pauwen	16
Duiven	67
Gedomesticeerde dieren	3
Bijen	1 volk

Huidig gebruik van de opstallen

Naast opstallen voor de dieren, allerlei stallen, hokken, opslag en schuren zijn er ook verschillende publieksruimten en opstallen in gebruik van personeel. Het hoofdgebouw wordt gebruikt als educatie/groepsruimte en beschikt over een toiletgroep en een kantoor voor de beheerder. Aan het hoofdgebouw zijn ook enkele dierverblijven aangebouwd, zoals de oude koeienstal, de voliëre en de voerschuur. Op het ontvangstplein is een opstal gerealiseerd waar bezoekers voer kunnen kopen voor de verschillende dieren. In het midden van de kinderboerderij is een Theehuis gerealiseerd, waar kleinschalige horeca wordt geëxploiteerd. Deze horeca voorziet in frisdrank en warme dranken door middel van automaatverkoop. Voor het personeel van de kinderboerderij is er een gebouw gerealiseerd dat gebruikt wordt als kantine en kleedruimte.

Tegenover het Theehuis is een speeltuin opgetrokken met speeltoestellen. Alle speeltoestellen in de Kiboe-hoeve, twee veertoestellen, een speel/klimhuisje en een combinatietoestel met klimwand en glijbaan zijn volgens verschillende aanbieders van speeltoestellen attractief voor kinderen tot 6 jaar. Met rubbertegels wordt voorzien in valdemping. Val dempend materiaal moet worden aangelegd bij speeltoestellen met een valhoogte van meer dan 600 mm. Dit is van toepassing op de speeltoestellen op de Kiboe-hoeve. Er is sprake van een zogenaamde formele speelruimte. Deze ruimte is exclusief ingericht als speel-, sport- of ontmoetingsruimte. Er zijn op de Kiboe-hoeve ook ruimten en situaties aan te duiden als informele speelruimte: een ruimte die aanleiding geeft tot spelen, zonder dat deze is voorzien van specifieke voorzieningen. Een voorbeeld hier van waren de ontmantelde oude tractoren en de verschillende paden en bosschages.

2.4 Trends en ontwikkelingen

In de komende jaren gaan zich ontwikkelingen voordoen, die van invloed kunnen zijn op de behoefte aan kinderboerderijen, speeltuinen en natuur- en duurzaamheidseducatie. Daarbij gaat het om landelijke trends in het algemeen maar ook om 'best practices' van aansprekende combinaties van kinderboerderijen, natuureducatiecentra, speeltuinen en horeca.

De trends en ontwikkelingen worden onderstaand in kaart gebracht. Belangrijk is om te bepalen welke van invloed zijn op de toekomstige vraag en het voorzieningen- en activiteiten aanbod en welke best practices ook voor Zwijndrecht mogelijk kunnen worden toegepast.

Dierenaanbod

Van de in totaal 550 tot 600 kinderboerderijen en dierenweides in Nederland is ongeveer 70 % een kinderboerderij en 30 % een dieren- of hertenweide. In 2020 zijn er in totaal 220 kinderboerderijen aangesloten bij de brancheorganisatie VSKBN. De meeste kinderboerderijen zijn te vinden in de provincies Zuid- en Noord-Holland. Deze provincies zijn dichtbevolkte gebieden, de bevolking komt minder in contact met landbouw(huis)dieren. Onderstaand een overzicht van de diersoorten die aanwezig zijn in de Nederlandse kinderboerderijen. Er is sprake van een trend naar meer pluimvee en minder grootvee, zoals koeien en varkens, als het gaat om de levende have van de kinderboerderijen. Oorzaken van deze trend zijn bijvoorbeeld kostenbesparingen op voer, ruimte en personele inzet. Grootvee vergt nu eenmaal meer voer, ruimte en tijd dan kleiner pluimvee. Voor NDE lijkt grootvee echter van belangrijke meerwaarde gezien de rol die wordt gespeeld in de voedselvoorziening en overig gebruik van dierlijke producten.

	2005	2013	2014	Kinderboerderij	Dierenweide
Paarden en pony's	72%	56%	55%	65%	27%
Ezels	zie paard	56%	43%	50%	21%
Koeien	42%	44%	37%	48%	6%
Varkens	69%	63%	60%	71%	27%
Schapen	93%	89%	88%	91%	78%
Geiten	98%	97%	97%	99%	90%
Herten	n.b.	17%	19%	16%	27%
Lama/Alpaca	n.b.	8%	11%	13%	4%
Konijnen	96%	88%	86%	94%	64%
Cavia's en knaagdieren	zie konijn	73%	70%	87%	24%
Kippen en pluimvee	zie konijn	93%	95%	97%	90%
Siervogels/papegaaien	n.b.	n.b.	17%	18%	15%
Watervogels	n.b.	55%	57%	62%	44%
Overige dieren	n.b.	24%	18%	21%	9%

Dierenwelzijn

De afgelopen jaren is er een voortdurende ontwikkeling geweest in maatschappelijke belangstelling voor dierenwelzijn en duurzaamheid in Nederland. De druk om dierenwelzijn te waarborgen op dierhouders is groter geworden. Duurzaamheid is een onderwerp waar kinderboerderijen de laatste jaren op inspelen omdat zij bijvoorbeeld een voorbeeldfunctie kunnen vervullen en een rol kunnen spelen in de bewustwording van klimaatverandering, energietransitie en circulariteit.

Wet- en regelgeving zijn mede als gevolg van bovenstaande en hernieuwde inzichten aangescherpt. Hierdoor worden er aan beheerders hogere eisen aan dierenwelzijn en hygiëne gesteld dan pakweg 20 jaar geleden. Deze

hogere eisen leiden logischerwijs tot hogere kosten voor onder andere diergeneeskunde, voer en mestverwerking. Kinderboerderijen zijn als gevolg van taakstellingen of afstoting door gemeenten op zoek gegaan nieuwe exploitatiemodellen en/of samenwerkingsverbanden aangegaan.

Participatie

Een steeds grotere groep Nederlanders heeft belangstelling voor plattelandstoerisme. Vooral voor de verkoop van eigen producten of teelt. Dit betekent commerciële kansen voor boerderijwinkels, streekmarkten en duurzame eet- en drinkconcepten. Zwijndrecht heeft een historie als tuindersstad. Een coöperatieve moestuin of stadslandbouw zijn activiteiten die in den lander worden geïnitieerd. Groentetuinen, pluktuinen voor fruit en kruiden worden onder andere in Rotterdam, Almere en Culemborg geëxploiteerd. Daarnaast is de ontwikkeling van een participatieve samenleving, mensen die in hun eigen buurt met buurtgenoten initiatieven ontplooiën, zoals buurtmoestuinen en energie-coöperaties, van toepassing op de kinderboerderijen. Een Zwijndrechts voorbeeld hiervan is het oprichten van Stichting Vrienden van de Kiboe-hoeve.

Recreatie

De situatie ontstaan als gevolg van het intreden van het Coronavirus in 2020 heeft de samenleving wezenlijk anders laten denken over recreëren in de eigen publieke omgeving. De eigen omgeving, dorp, wijk, stad en ommeland wordt belangrijker ervaren, mede dankzij de maatregelen omtrent thuiswerken. Het is bovendien niet meer vanzelfsprekend om een verre reis te maken, waardoor recreatieve voorzieningen in het eigen land naar verwachting een belangrijke rol blijven vervullen. Buiten de coronacomponent, is er al enkele jaren een tendens naar duurzaam recreëren. Plat gezegd betekent dat onder meer recreatie dicht bij huis en het (her) ontdekken van het eigen platteland. Circulariteit in landbouw en woningbouw betekenen immers een kortere supply chain, dicht bij huis.

De vrijetijdsindustrie is een sector waar het belevingsaspect van bezoekers sterk meetelt en bepaalt of bezoekers terug willen komen naar bijvoorbeeld een kinderboerderij. Bij een beleving is de bezoeker betrokken bij de activiteit. Sport- en spel in de openbare ruimte maakt in steeds grotere mate onderdeel uit van de vrijetijdsbesteding. Naast geïjkte vrij toegankelijke sporten zoals hardlopen en wielrennen, is er een toenemend aantal buitensporters dat, al dan niet georganiseerd, gebruik maakt van obstakels en natuurlijke trainingselementen in de openbare ruimte. Bootcampclubs maken bijvoorbeeld gebruik van boomstammen, bankjes en verhogingen. Bovendien wordt er door gemeenten in den lander steeds meer geïnvesteerd in openbaar toegankelijke terreinen waar (duurzame) sporttoestellen zijn geplaatst.

Activiteiten

In het kader van professionalisering zijn er in den lande verschillende voorbeelden te noemen die in de toekomst relevant kunnen zijn voor de Kiboe-hoeve. In de regio Den Haag heeft Stichting Ondernemende Kinderboerderijen in samenwerking met de deelnemende kinderboerderijen projecten geïnitieerd die hen toekomstbestendiger moeten maken. De doelstellingen zijn in samenspraak met de gemeente(n) geactualiseerd en herijkt. Door het samenwerkingsverband kan de capaciteit van personeel en bestuur worden versterkt en kunnen best-practices worden gedeeld om (meer) inkomsten te genereren. Met verschillende onderwijs, zorg en partners uit het sociale domein zijn initiatieven ontplooid om multidisciplinaire activiteiten te organiseren. Voorbeelden hiervan zijn het leasen van een kip in het kader van duurzaamheid en kennis van de voedselketen, samenwerkingen met het Ouderenfonds of de verschillende ouderenbonden, natuur- en duurzaamheidseducatie en activiteiten in het kader van de Kinderboekenweek.

	Kinderboerderij	Dierenweide
Organiseren van activiteiten	89%	78%
Speeltuin	65%	37%
Lessen voor scholen	49%	28%
Horeca	44%	18%
Kinderfeestjes	41%	17%
Educatieve tuin	27%	15%
Educatieve ruimte	27%	2%
NME op/bij terrein	26%	7%
Verhuur van ruimtes	25%	10%
Buitenschoolse opvang	11%	5%
Dier-o-theek / uitleen	4%	7%
Kinderopvang	3%	3%

In bovenstaande tabel is aangegeven welke activiteiten de verschillende kinderboerderijen en dierenweiden organiseren. Het activiteitenprogramma van de Kiboe-hoeve komt in grote mate overeen met het merendeel van de Nederlandse kinderboerderijen. Activiteiten als buitenschoolse opvang, kinderopvang en dierenuitleen zijn interessant om mee te nemen in de uitwerking van de toekomstscenario's. Naast het activiteiteenaanbod komt ook het dierenaanbod van de Kiboe-hoeve overeen met de landelijke gemiddelden. Het aandeel siervogels en herten bij de Kiboe-hoeve is gezien de landelijke gemiddelden enigszins groot. De aanwezigheid van 2 koeien bovenop het overige aanbod maakt de Kiboe-hoeve een zeer complete kinderboerderij op het gebied van dierenaanbod.

Maatschappelijke voorzieningen zijn een belangrijk deel van het instrumentarium van een gemeente. Zij kan dit instrument inzetten om haar beleidsdoelen en wettelijke taken te realiseren op een veelheid van terreinen, van sport en bewegingsonderwijs tot kunst en cultuur en seniorenwelzijn, maar ook op het gebied van ruimtelijke ordening en veiligheid. De laatste jaren gaan veel gemeenten over tot het inrichten van een afdeling of dienst waarbinnen het vastgoed is gecentraliseerd. Dit creëert de mogelijkheid, niet alleen om een professionaliseringslag te realiseren, maar ook om de juiste tools in handen te krijgen om actief te sturen op het vastgoedbeleid.

3.1 Beheervormen

De wijze waarop maatschappelijk vastgoed wordt beheerd, is bepalend voor de relatie en de samenwerking tussen politiek, beleid en uitvoering. Het is ook bepalend voor de te verwachten effectiviteit, efficiëntie, kwaliteit, innovatie, maatschappelijk draagvlak en de balans tussen commercieel en maatschappelijk rendement. In het vervolg van het realisatieproces zal besloten worden over de juiste en best passende beheervorm voor kinderboerderij de Kiboe-hoeve. Onderstaand wordt in algemene zin nader ingegaan op de mogelijke beheervormen voor maatschappelijk vastgoed.

Gemeentelijk beheer

Gemeentelijk beheer betekent feitelijk dat de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van de accommodaties binnen een afdeling, unit of cluster is ondergebracht, die veelal onderdeel is van een groter organisatorisch geheel. In de gemeente Zwijndrecht is de afdeling Realisatie betrokken bij het beheer van de Kiboe-hoeve, maar ook andere afdelingen zijn betrokken bij het onderhoud en programmering van de Kiboe-hoeve. Het dagelijks beheer is niet in handen van de gemeente.

De waarborging van de bestuurlijke en maatschappelijke invloed kan eenvoudig worden geregeld binnen de gemeentelijke organisatie door de opdracht die aan het afdelings-/unithoofd of teamleider wordt verstrekt. Het gaat daarbij vaak om een combinatie van (beperkte) beleids- en uitvoeringsverantwoordelijkheid.

De gemeente blijft bij tegenvallende exploitatieresultaten voor 100% financieel verantwoordelijk. Opbouw van een voldoende groot weerstandsvermogen is slechts mogelijk, indien binnen de gemeente afspraken kunnen worden gemaakt om eventuele niet-bestede exploitatiebudgetten binnen het betreffende beleidsprogramma als een te maximeren exploitatiereserve te kunnen reserveren.

Interne verzelfstandiging

Interne verzelfstandiging betekent feitelijk dat de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van accommodaties –met een eigen budget en eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden– aan een verbijzonderd organisatieonderdeel van de gemeente wordt overgedragen. Er is in de gemeente Zwijndrecht een team specifiek ingericht op het beheer van maatschappelijk vastgoed, team VAB (vastgoed, accommodaties en begraafplaatsen), niet voor de exploitatie ervan. De verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud van bijvoorbeeld de Kiboe-hoeve zijn verdeeld over verschillende interne afdelingen en het dagelijks beheer van de exploitant. Het beheer van de Kiboe-hoeve is niet ingericht door een intern verzelfstandigde organisatie.

De waarborging van de bestuurlijke en maatschappelijke invloed kan bij interne verzelfstandiging eenvoudig worden geregeld binnen de gemeentelijke organisatie door de mandatering van de contractmanager, waarin de mate van vrijheid en invloed wordt bepaald.

Hierbij gaat het om:

- decentralisatie en delegatie van vrijwel alle – of in ieder geval zoveel mogelijk – bevoegdheden en middelen naar de ‘manager accommodaties’;
- schriftelijke en ‘harde’ overeenkomsten over de te realiseren prestaties en de beschikbare personele- en financiële middelen op korte en middellange termijn.

Externe verzelfstandiging

Externe verzelfstandiging betekent de inrichting van een private exploitatie BV (of NV) of stichting, die in opdracht van de gemeente uitvoering geeft aan het beheer en de exploitatie van de accommodaties en eventuele toegevoegde taken. Het College van Burgemeester en Wethouders -in casu de wethouder financiën- fungeert aandeelhouder van de vennootschap, of benoemt het bestuur van een stichting. De wethouder maatschappelijke zaken vervult dan de rol van opdrachtgever.

Er dienen overeenkomsten tussen de exploitatie BV c.q. stichting en de gemeente te worden opgesteld, die garanties bieden voor de maatschappelijke- en financiële doelstellingen. Het bestuur van de exploitatie BV c.q. stichting kan hierbij zowel verantwoordelijk worden gesteld voor de instandhouding van de accommodaties als publieke functie, maatschappelijke prestaties en vaste financiële budgetten. Binnen deze taakstelling bestaat vervolgens een grote mate van vrijheid in de bedrijfsvoering. Het bestuur van de exploitatie BV c.q. stichting is verantwoording schuldig aan het College en/of de gemeenteraad en heeft instemming/toestemming nodig voor zaken als:

- de vaststelling van de jaarrekening en de meerjaren exploitatiebegroting;
- statutenwijziging;
- ontbinding van de rechtspersoon;
- aanvraag van faillissement en surseance van betaling.

Afspraken ten aanzien van onderhoud worden vastgelegd in een meerjaren onderhoudsplan. Controle op de uitvoering kan plaatsvinden door accountantscontrole en een jaarlijkse schouw. Als gevolg van eerdergenoemde overeenkomsten behoudt de gemeente voldoende zeggenschap over gebruik, tarieven, openstelling en instandhouding van de accommodaties.

De gemeente blijft bij tegenvallende exploitatieresultaten uiteindelijk voor 100% financieel verantwoordelijk, ook al is er sprake van een gesloten eindfinanciering. Opbouw van een voldoende groot weerstandsvermogen is mogelijk indien er in het overeen te komen exploitatiebudget enige speelruimte zit en met de gemeente afspraken worden gemaakt om eventuele niet-bestede exploitatiebudgetten binnen de BV c.q. stichting te kunnen reserveren als een te maximeren exploitatiereserve.

Privatisering lokale ondernemer

Een lokale ondernemer is door zijn omvang vaak minder goed in staat om schaalvoordelen te bewerkstelligen en de continuïteit van de bedrijfsvoering te garanderen. Er bestaan echter goede voorbeelden van lokale ondernemers, die een maatschappelijke voorziening exploiteren. Het succes van deze beheervorm is sterk afhankelijk van de persoon die de onderneming gaat leiden. De lokale ondernemer is in persoon het boegbeeld van de onderneming. Hij zal het management van de accommodatie nadrukkelijk zelf voeren, of op de voet volgen. Het gaat hierbij veelal om solitaire accommodaties. Het komt in den lande voor dat kinderboerderijen onderdeel zijn van een recreatievoorziening, zorgorganisatie/onderneming of onderwijsinstelling.

Voor de ondernemer gelden dezelfde uitgangspunten als bij de BV of stichting. De ondernemer zal naar alle waarschijnlijkheid ook met een lokale BV werken. Het grote verschil met een stichting is, dat de ondernemer voor eigen rekening en risico werkt en geen bestuurlijke verantwoording over de eigen onderneming hoeft af te leggen. Het probleem met een lokale partij is, dat er weinig ondernemers geëquipeerd zijn om een maatschappelijke voorziening te exploiteren, zonder het evenwicht tussen maatschappelijk en financieel belang te verstoren. De sociaal-maatschappelijke functie en het eigen ondernemerschap komen in dat geval met elkaar in conflict.

De ondernemer zal zeer beperkt bereid en in staat zijn om op voorhand risicodragend weerstandsvermogen in de lokale onderneming te brengen. Mede daardoor blijft het financiële risico voor de gemeente bij tegenvallende exploitatieresultaten groot. (onvervreemdbaar risico)

3.2 Beheer en exploitatie van kinderboerderijen

Onderstaande overzichten zijn afkomstig van de VSKBN (2014) waarin de verschillende beheervormen worden gekwantificeerd. De categorie Stichting/vereniging/particulier is aan te merken als externe verzelfstandiging. Zorg en Onderwijs zijn een beheermodel tussen marktpartij en externe verzelfstandiging. De exploitatie zal bij deze modellen openbaar en maatschappelijk zijn ingesteld, maar de rol van de gemeente hierin is veel meer te bezien als die bij een lokale ondernemer.

Beheervorm	Aantal	Medewerkers	Per locatie	Cliënten	Per locatie	Vrijwilligers	Per locatie
Gemeentelijk beheer	92	252 fte	2,7 fte	377	4,1	784	8,5
Stichting / vereniging / particulier	247	468 fte	1,9 fte	1210	4,9	5995	24,3
Zorg / onderwijs	124	539 fte	4,3 fte	1871	15,1	1415	11,4
Overig	67	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	530	1258 fte	n.v.t.	3458	n.v.t.	8191	n.v.t.

Beheervorm	2014	
Gemeentelijk beheer	92	17%
Stichting	217	41%
Vereniging	30	6%
Zorginstelling/-boerderij	119	22%
Onderwijsinstelling	5	1%
Recreatie-instelling of park	56	11%
Overig (particulier)	11	2%
Totaal	530	100%

In Zwijndrecht is het beheer en de exploitatie van de Kiboe-hoeve uitbesteed aan DrechtwerkGroen. DrechtwerkGroen is een werkorganisatie (B.V.) welke valt onder de Gemeenschappelijke Regeling Openbaar Lichaam Sociale Werkvoorziening Drechtsteden waarin de gemeente Zwijndrecht participeert samen met andere "Drechtsteden". De Gemeente Zwijndrecht neemt met betrekking tot de Kiboe-hoeve een dienst af van DrechtwerkGroen, net als dat ze bij DrechtwerkGroen groenvoorziening van de openbare ruimte afneemt. De gemeente vervult de rol van opdrachtgever, maar is tevens bestuurder van Drechtwerk. In dezen is er gekozen voor beheer door een marktpartij welke een vergoeding krijgt voor een dienst.

3.3 Beheer en exploitatie in de regio

Jeugdspeelpark, Hendrik Ido Ambacht

In Hendrik Ido Ambacht wordt door Stichting Jeugdsportpark een kinderboerderij en speeltuin beheerd. De stichting ontvangt van de gemeente jaarlijks een subsidie van € 99.000,-. De doelstellingen van het jeugdspeelpark zijn bewustwording creëren omtrent dierenwelzijn en natuurlijk spelen. Er is sprake van externe verzelfstandiging.

Weizigt, Dordrecht

Enkele jaren geleden is Duurzaamheidscentrum Weizigt door de gemeente Dordrecht gerealiseerd. Het Duurzaamheidscentrum biedt volop mogelijkheden voor inwoners en scholen om te ontdekken, te leren en te recreëren. Er is een stadstuin/kinderboerderij, klimaatkas en een permanente watertentoonstelling. Het beheer wordt georganiseerd door de gemeente Dordrecht. Er is sprake van gemeentelijk beheer. Weizigt is een centrumlocatie voor NDE in de regio Drechtsteden. Kinderen van Zwijndrechtse basisscholen maken in Weizigt kennis met verschillende onderdelen van het NDE curriculum.

Stadstuinen en kinderboerderijen Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft het beheer van 14 stads/schooltuinen en 8 kinderboerderijen extern verzelfstandigd naar Stichting Natuurstad Rotterdam. Deze stichting, georganiseerd in een Raad van Toezichtmodel en Directeur-Bestuurder, beheert in de gemeente Rotterdam 25 hectare groen met bijna 100 medewerkers en nog eens ruim 100 vrijwilligers. Per jaar zijn er ruim 1.000.000 bezoekers, waaronder 50.000 leerlingen in het kader van NDE. Natuurstad is voortgekomen uit een gemeentelijke organisatie.

De stichting stelt zich het bevorderen van kennis en waardering van natuur en milieu binnen Rotterdam ten doel, door deze via ontdekking en beleving dichterbij te brengen en zo bij te dragen aan gezond en duurzaam gedrag en het welbevinden van de Rotterdammer. Zij tracht dit doel te bereiken onder meer door de exploitatie van laagdrempelige en kwalitatief hoogwaardige educatieve en recreatieve voorzieningen, gericht op natuur en milieu, zoals kinderboerderijen, expertise- en educatiecentra en educatieve tuinen.

Kinderboerderij Binnenmaas, Hoeksche Waard

De kinderboerderij Binnenmaas is onderdeel van Recreatieoord Binnenmaas. Het Recreatieoord trekt jaarlijks ongeveer 350.000 bezoekers. Tot de attracties behoren o.a. een openluchtwembad, wandelpark, midgetgolfbaan, kinderboerderij en watersportmogelijkheden. Het recreatieoord wordt beheerd door Bres B.V., een BV die ontstaan is uit een externe verzelfstandiging van het beheer van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Binnenmaas, sinds 2019 Hoeksche Waard. Bres Accommodaties heeft de ambitie om voor de gemeente Hoeksche Waard al het maatschappelijk vastgoed te exploiteren/ beheren/ onderhouden. De gemeente Hoeksche Waard is de aandeelhouder van Bres B.V.

4.1 Bouwkundige schouw

De Kiboe-hoeve is bezocht en er is door Straman Advies en Management een conditiestaatmeting van de gebouwen en (vaste) inventaris opgesteld. De inspectie is uitgevoerd door een bouwkundige met kennis van de verschillende disciplines. Hij heeft de algehele bouwkundige staat beoordeeld, alsmede de registratie van de constructie, de gehele afbouw en afwerking en de gebouwgebonden installatiedelen van het gebouw. Tijdens de schouw waren alle (technische) ruimten toegankelijk. Naast de huidige technische staat zijn ook duurzaamheidsaspecten geïnterpreteerd en is een eerste indicatie gegeven welke maatregelen kunnen worden doorgevoerd om te komen tot een duurzame accommodatie.

Onderstaande bevindingen en conclusies zijn overgenomen uit het inspectierapport van Straman "Kinderboerderij De Kiboe-hoeve", met kenmerk 8555/SO d.d. 11 december 2020. Het volledige rapport inclusief fotoreportage is als bijlage aan deze notitie toegevoegd.

4.1.1 Inspectie terrein

Het ruime terrein van de kinderboerderij meet 15.000 m². Het bestaat voornamelijk uit onverhard terrein bestaande uit gras, begroeiing en (grote)bomen. De grote bomen en begroeiing zorgen van tijd tot tijd voor aanzienlijk wat onderhoud, wat de medewerkers van de kinderboerderij uitvoeren. Met name bladval zorgt in de herfst voor een piek aan onderhoud en doordat (platte) daken en goten vol komen te liggen met blad.

Een groot deel van het terrein grenst aan de Develsingel. De afbakening van het terrein en de grens met het water is een aandachtspunt (veiligheid) en zorgt gelijktijdig voor hogere kosten omdat het aanleggen en onderhouden van beschoeiing behoorlijk kostbaar is.

Het terrein is voorzien van een grote hoeveelheid hekwerken die weliswaar functioneel nog grotendeels in orde zijn, maar duidelijke sporen van veroudering laten zien. Met name in de vorm van verzakkingen. De meeste hekwerken staan niet meer recht.

De bestrating verkeert in slechte staat. Overal zijn verzakkingen te zien, het straatwerk loopt willekeurig af en opstaande verharding (op sommige plaatsen door wortels) zorgt voor een situatie die niet aan de normaliter gehanteerde veiligheidseisen voldoet. Hierin schuilt een aansprakelijkheidsrisico die vanwege de aard en functie van het terrein waarschijnlijk minder snel aan de orde zal zijn. Op openbaar terrein zouden hier hoogstwaarschijnlijk klachten over komen.

Het benodigde onderhoud aan straat- en hekwerken en beschoeiing maakt het in combinatie met het grote oppervlak tot een kostbare aangelegenheid.

4.1.2 Inspectie Bouwkundige staat

Bouwkundig onderscheiden we het hoofdgebouw en de overige opstallen. Dit is een belangrijk onderscheid aangezien het hoofdgebouw bedoeld is als een gebouw waarin zich personen kunnen bevinden en de overige opstallen die bedoeld zijn als verblijf voor dieren (behoudens het theehuisje). Hier worden uiteraard andere eisen aan gesteld.

Wij hebben tijdens de inspectie geen bouwkundige zaken kunnen waarnemen waardoor de veiligheid in het geding zou kunnen zijn. Er is desondanks echter wel sprake van behoorlijk wat achterstallig onderhoud.

Het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw is het gebouw waar bezoekers direct op aflopen als zij het terrein opkomen. Hier kunnen mensen ontvangen worden en verblijven ook de medewerkers van de kinderboerderij. Bij dit gebouw is zichtbaar extra aandacht besteed aan het onderhoud waardoor het achterstallig onderhoud beperkt is.

Het karakteristieke gebouw is gedateerd en door de opzet niet functioneel. Vloeren, gevels en dak zijn geheel niet geïsoleerd, waardoor het qua comfort en duurzaamheid te wensen overlaat.

Het theehuisje

Het theehuisje is in een matige staat van onderhoud. Naast veroudering is er sprake van achterstallig schilderwerk en een behoorlijke hoeveelheid houtrot.

Dierenverblijfplaatsen

De opstallen bedoeld als dierenverblijf vertonen allemaal achterstallig onderhoud. Deze opstallen hebben een lichte zelfdragende houten constructie (principe blokhut/schuur) en hebben allemaal te maken met slecht schilderwerk en dakbedekking dat aan vervanging toe is. Dit heeft geleid tot houtrot en beginnende aantasting van de constructie. Het probleem bij herstel hiervan is dat dit zo arbeidsintensief is dat de kosten hiervan niet opwegen tegen de waarde van de opstallen. Het slopen en plaatsen van nieuwe opstallen zal in de meeste gevallen goedkoper zijn en biedt meer mogelijkheden voor aanpassingen of zelf een nieuw inrichtingsplan.

4.1.3 Inspectie Technische installaties

Het hoofdgebouw

De technische installaties zijn zeer eenvoudig uitgevoerd. Het bestaat uit elektra en verwarming door middel van een gasgestookte ketel die regelmatig onderhoud krijgt en in goede staat is. De gasketel dient in de wintermaanden hard te werken om het niet geïsoleerde gebouw te verwarmen. Op het gebied van duurzaamheid scoort dit gebouw dan ook zeer slecht.

Theehuisje

De technische installaties zijn zeer eenvoudig uitgevoerd. Het bestaat uit elektra en verwarming en een eenvoudige keukeninrichting. Er is geen toetsing uitgevoerd in het kader van de drank- en horecawet maar wij achten de kans groot dat het hier niet aan voldoet.

Dierenverblijfplaatsen

De technische installaties zijn zeer eenvoudig uitgevoerd. Bij de dierenverblijfplaatsen bestaat het feitelijk uitsluitend uit verlichting, watertoevoer en incidenteel geforceerde ventilatie.

4.2 Conclusie

De technische staat van het terrein en de opstallen van de kinderboerderij is matig tot slecht. Het feit dat het hier grotendeels om opstallen gaat die als dierenverblijf bedoeld zijn maakt de acceptatie van gebreken wellicht makkelijker. Er zijn echter ook gebouwen die bedoeld zijn voor de medewerkers en bezoekers en het theehuisje heeft een horecafunctie. Ook deze gebouwen hebben forse tekortkomingen en op het gebied van duurzaamheid is de score nihil. Het terrein en met name de bestrating is tevens in slechte staat. Hierbij is de veiligheid in het geding vanwege struikelgevaar en vergroot risico op vast komen te zitten of omslaan van bijvoorbeeld rolstoelen.

Het advies voor de toekomst hangt sterk samen met de visie en ambitie die de gemeente voor dit gebied heeft en de bijbehorende financiële middelen. Technisch gezien willen we daarbij het volgende meegeven:

- Het terrein heeft minimaal een grootschalige opknapbeurt (dringend);
- De dierenverblijven dienen vervangen te worden (binnen een termijn van enkele jaren), verbeteren is verre van rendabel tenzij het gaat om calamiteitenonderhoud;
- De verblijfsruimten voor personeel en bezoekers zouden gerenoveerd kunnen worden maar de kosten van een ingrijpende renovatie zullen niet lager zijn dan de kosten van nieuwbouw, terwijl bij nieuwbouw de kans ontstaat voor optimalisatie (functionaliteit en situering) en verduurzaming.

Dat betekent dat er als toekomstvisie voor de kinderboerderij grofweg twee opties zijn:

- Provisorisch met minimale middelen blijven herstellen en doorgaan tot ver over einde technische levensduur. Hierdoor zal de kinderboerderij de komende jaren zijn aantrekkelijkheid steeds verder zien afnemen, ontstaat er kans op technische calamiteiten en zal de veiligheid steeds vaker in het geding komen.
- Volledige nieuwbouw van alle gebouwen en herinrichting van het terrein. De kosten van nieuwbouw van de gebouwen zullen afhankelijk van de ambitie enkele honderdduizenden euro's bedragen. Maar hier zal dan waarschijnlijk volledig nieuwe terreininrichting aan vasthangen, wat gezien de omvang van het terrein vele honderden duizenden euro's zal gaan kosten.

Vele betrokkenen hebben wensen en verwachtingen omtrent de toekomst van de Kiboe-hoeve. In dit hoofdstuk zullen onder andere de uitkomsten van een bewonersenquête, een behandeling in de gemeenteraad van Zwijndrecht worden beschreven. In de volgende paragraaf volgt een uitwerking van de interviews die met verschillende stakeholders is gehouden. Dit hoofdstuk eindigt met samenvattende en richtinggevende conclusies en denkrichtingen voor de toekomst van de Kiboe-hoeve.

5.1 Interviews: De gemene delers

De afgelopen periode is er met verschillende medewerkers van de gemeente Zwijndrecht, de voorzitter van Stichting Vrienden van de Kiboe-hoeve en beheerder Quirijn van de Bosch gesproken. Uit de interviews zijn gemene delers te formuleren. Onderstaand worden deze gemene delers verhelderd aan de hand van relevante punten die uit de interviews naar voren zijn gekomen. Bovenal is men unaniem van mening dat de Kiboe-hoeve een grondige renovatie of verbouwing verdient. De volgende gemene delers zijn te formuleren uit de verschillende interviews:

1. Demarcatie van onderhoud van de verschillende opstallen en terrein van de Kiboe-hoeve is niet helder. De verantwoordelijkheid voor de Kinderboerderij wordt bij de gemeente Zwijndrecht door verschillende afdelingen gedeeld.

Het is voor enkele respondenten niet helder wat de demarcatie van onderhoud is. Er zijn wel afspraken gemaakt, maar deze worden niet consequent gecontroleerd of gehandhaafd. Dit heeft deels te maken met het grijze gebied tussen klein en groot onderhoud, maar ook door het ontbreken van eenduidige aansturing vanuit de gemeente. Onduidelijke onderhoudsverdeling tussen gemeenten en exploitanten is overigens een veel voorkomend verschijnsel in Nederland. In de beheerovereenkomst tussen gemeente en exploitant zijn wel afspraken over onderhoud overeengekomen.

2. De Kiboe-hoeve dient een toegankelijke en laagdrempelige voorziening te zijn voor Zwijndrechtenaren, met ruimte voor ontwikkeling, ontmoeting, ontspanning en spelen.

Respondenten geven onder andere aan dat de kinderboerderij niet alleen voor (groot)ouders met kinderen een ontmoetingsplek moet zijn, maar ook voor de “middengroep”. Op deze manier kan het drukker worden in de kinderboerderij. De speeltoestellen dienen duurzaam te zijn en op de boerderij mag je vies worden.

3. De organisatie van de Kiboe-hoeve, bij zowel gemeente als beheerder kan verder worden geprofessionaliseerd.

Respondenten geven in het verlengde van de eerstgenoemde gemene deler aan dat er vanuit de gemeente een aanspreekpunt voor kinderboerderijzaken moet worden aangesteld. Op dit moment zijn verschillende afdelingen betrokken en ontbreekt coördinatie aan gemeentezijde. Goede aansturing en coördinatie vanuit de gemeente is voor de uitvoering van de beheerovereenkomst gewenst. Als de afspraken tussen gemeente en exploitant strakker worden nageleefd geeft dit de exploitant heldere kaders waarbinnen de kinderboerderij kan worden aangestuurd en geëxploiteerd.

4. De Kiboe-hoeve kan in het kader Natuur-en Duurzaamheidseducatie en bewustwording een grotere rol spelen in aanbod en inhoud.

Respondenten missen op de Kiboe-hoeve nu weetjes over de dieren. Bovendien kunnen er meerdere thema's over voedselvoorziening worden behandeld, maar gebeurt dit nu (nog) niet. Fruitbomen of een moestuin lijken een waardevolle toevoeging.

5. Door middel van samenwerking met andere organisaties, het bedrijfsleven en overige kinderboerderijen kan de Kiboe-hoeve haar rollen in recreatie, bewustwording en Natuur- en Duurzaamheidseducatie efficiënter invullen.

Stichting Vrienden van de Kiboe-hoeve is een bij de Kiboe-hoeve betrokken organisatie, echter is er bij verschillende betrokkenen een verkeerd beeld bij de doelstellingen van de stichting. Ze zijn niet opgericht om gesponsorde hokken te regelen, maar om activiteiten te organiseren (schapen scheren) en te zorgen voor financiële extraatjes. De kinderboerderij werkt regelmatig samen met andere Drechtwerk-kinderboerderijen als er personeelskrapte ontstaat of bij het fokken van dieren. Door enkele respondenten wordt gedacht aan het faciliteren van dagbesteding voor doelgroepen. Het toevoegen van kleinschalige tuinbouw is volgens enkelen passend bij de historie van Zwijndrecht en biedt kansen voor verbindingen met het bedrijfsleven.

De verschillende respondenten hebben in de interviews eensgezind geantwoord op de vraag welke sfeer en uitstraling de Kiboe-hoeve dient te hebben. Eensluidend is de Kiboe-hoeve een boerderij en dient het hoofdgebouw van de kinderboerderij na de renovatie, nieuwbouw of verplaatsing een boerderijuitstraling te hebben. Op dit moment is hier sprake van, onder andere door de combinatie van hout, rode dakpannen en witte windveren. Naast een boerderij is de Kiboe-hoeve ook een park, waar in gewandeld kan worden. Het is volgens de respondenten niet wenselijk om dieren te clusteren in een grotere stal, maar een verscheidenheid van dieren bezoeken in een looproute zoals dat nu gebeurt is wenselijk. Wel kan er worden gekeken naar het aantal opstallen. Diersoorten zouden kunnen worden geclusterd.

Over de aanwezigheid van herten is men minder eensgezind. De een vindt deze dieren thuishoren in een hertenweide, niet op een kinderboerderij waar de nadruk dient te liggen op boerderijdieren.

De aanwezigheid van een speeltuin wordt noodzakelijk geacht, net als mogelijkheden tot zitten, toiletten en was- en verschoonplekken voor baby's. Horeca dient ondersteunend te zijn, maar zou bijvoorbeeld ook kunnen worden ingevuld door een ondernemer of het zwembad.

5.2 Bewonersenquête

Onderstaande gegevens zijn afkomstig uit het rapport Factsheet Kinderboerderij Zwijndrecht van Onderzoekscentrum Drechtsteden.

In juli en augustus 2018 is er een internet-enquête gehouden onder bezoekers van de Kiboe-hoeve en onder het Bewonerspanel Zwijndrecht. Op deze manier is er inzicht verkregen in de mening over de Kiboe-hoeve van zowel de bezoekers van de Kiboe-hoeve als van de overige inwoners van Zwijndrecht. De enquête is ingevuld door 291 deelnemers van het bewonerspanel (een respons van 28%) en door 332 bezoekers van de kinderboerderij.

Een ruime meerderheid van de respondenten (94%) vindt het belangrijk dat er in Zwijndrecht een kinderboerderij is. De functie van een kinderboerderij is volgens de respondenten vooral om mensen, met in het bijzonder kinderen, in aanraking te brengen met dieren en iets te leren over dieren. Daarnaast zien bezoekers van de Kiboe-

hoeve nog twee andere belangrijke functies voor een kinderboerderij; een laagdrempelig en toegankelijk tijdsbesteding/uitje en een speelplek voor kinderen.

De helft van de respondenten zegt de afgelopen 12 maanden wel eens een bezoek te hebben gebracht aan de Kiboe-hoeve. Degenen die de afgelopen 12 maanden niet naar de Kiboe-hoeve zijn geweest, hebben hiervoor als voornaamste reden dat zij geen (klein)kinderen hebben in wat in hun ogen de kinderboerderijleeftijd is. Het grootste deel van hen heeft dan ook geen andere kinderboerderij bezocht. Twee derde van de bezoekers van de Kiboe-hoeve gaat wel eens naar een andere kinderboerderij, met name naar het Weizigt in Dordrecht, het Jeugdspaelpark in Hendrik-Ido-Ambacht en de kinderboerderij in Ridderkerk. De (volwassen) bezoekers aan de kinderboerderij behoren doorgaans tot de leeftijdsgroep 30 – 39 jaar (37%) of 60+ (25%). Zij bezoeken de kinderboerderij met hun kinderen of kleinkinderen, zowel in de leeftijdsgroep 0 – 3 jaar als in de leeftijdsgroep 4 – 7 jaar.

Behoeftte aan betere speelvoorzieningen, horeca en dierenhokken

De Kiboe-hoeve wordt gewaardeerd en krijgt van de respondenten gemiddeld een ruime 7 als rapportcijfer. Bezoekers zijn tevreden over de mogelijkheid om dichtbij de dieren te komen, de mogelijkheid om de dieren te kunnen aaien en over het verzorgingsniveau van de dieren. Acht op de tien bezoekers vindt de Kiboe-hoeve een prettige plek om tijd door te brengen. Aangegeven wordt dat het voorzieningenniveau verbeterd moet worden. Er is behoefte aan meer leukere en meer gevarieerde speelvoorzieningen voor alle leeftijden. Respondenten geven tevens aan dat een betere/leukere horecagelegenheid en betere/ruimere dierenhokken zorgen voor een aangenamer verblijf.

Weinig enthousiasme voor een verhuizing van de kinderboerderij.

Respondenten en de bezoekers van de Kiboe-hoeve in het bijzonder, zijn over het algemeen erg positief over de huidige locatie van de Kiboe-hoeve in het Develpark. Slechts 5% van de respondenten uit het bewonerspanel vindt een verhuizing naar een andere locatie in Zwijndrecht een goed plan. Hierbij dient vermeld dat ongeveer de helft van de respondenten uit het bewonersplatform geen uitgesproken mening had over de locatie van de kinderboerderij. Bezoekers zijn minder enthousiast; 60% vindt een verhuizing uit het Develpark een slecht plan. De huidige locatie wordt gewaardeerd vanwege de centrale ligging in Zwijndrecht en vanwege de mooie en natuurlijke omgeving die men goed vindt passen bij een kinderboerderij.

(Verwachtingen voor) eventuele nieuwe locatie

De meest genoemde wenselijke kenmerken zijn:

- een goede bereikbaarheid (zowel voor fiets als auto als openbaar vervoer en ook voldoende (gratis) parkeerplaats);
- een natuurlijke, groene omgeving.

Op enige afstand volgen de wenselijke kenmerken:

- centraal gelegen in Zwijndrecht (voor alle inwoners een behapbare reistijd);
- veel ruimte / meer ruimte dan er nu is op de huidige locatie;
- meer speelvoorzieningen;
- een diervriendelijke omgeving;
- een rustige omgeving;
- een omgeving die veilig is voor kinderen;
- een horecavoorziening op de kinderboerderij (of pal ernaast).

Wenselijke verbeteringen

Aan de bezoekers is gevraagd welke op de Kiboe-hoeve aanwezige voorzieningen aan verbetering toe zijn en welke voorzieningen de bezoekers nu nog missen op de Kiboe-hoeve. Verreweg de meeste behoefte hebben de bezoekers aan:

- betere/meer gevarieerde/grotere speelvoorzieningen (voor verschillende leeftijden);
- horecagelegenheid voor een drankje, een simpel hapje en een ijsje.

Op enige afstand volgen de volgende punten:

- betere dierenhokken;
- meer informatie over dieren (op borden en via uitleg door personeel)/ meer educatie(programma's);
- meer contactmogelijkheden met de dieren (dichterbij kunnen komen, aaien, voeren);
- meer zitplekken (al dan niet overdekt);
- betere toiletten (en verschoonmogelijkheden/aankleedkussen, mogelijkheden om handen te wassen);
- meer (verschillende soorten) dieren;
- meer activiteiten organiseren;
- alles moderniseren.

5.3 Aandachtspunten gemeenteraad

Onderstaande aandachtspunten zijn door de gemeenteraad geuit naar aanleiding van de presentatie op 2 november over de stand van zaken m.b.t. de kinderboerderij Kiboe-hoeve.

- Duurzaamheidsaspecten dienen te worden meegenomen in scenario's
- Er dient aandacht te worden besteed aan de beheervorm van de kinderboerderij. Onderzocht dient onder meer te worden of het mogelijk is om dagbesteding voor mensen met een beperking te organiseren op de Kiboe-hoeve.
- De ontwikkeling van het zwembad en de uitwerking van de toekomstscenario's voor de Kiboe-hoeve kunnen wellicht met elkaar worden verbonden. Onder andere mogelijkheden op het gebied van horeca dienen meegenomen te worden in de verkenningen. De mogelijkheden om met de uitbaters van Het Develpaviljoen samen te werken dient ook onderzocht.
- Er dient aandacht te worden besteed aan de oorspronkelijke gedachte van Hans Warnau en de zichtbaarheid van de dieren. Warnau heeft in zijn ontwerp de kinderboerderij op de zuidpunt van het Develpark getekend.
- Een eventuele samenwerking met en participatie door de aquariumvereniging en vogelvereniging met de kinderboerderij dient te worden meegenomen in de verkenning.

6.1 Denkrichtingen kinderboerderij

De analyse van de huidige situatie is een belangrijke stap voor het opstellen van de scenario's. Beoordeeld is welke aandachtspunten er nu zijn. In hoofdstuk 4 is beargumenteerd waarom het renovatiescenario niet wordt geadviseerd. Er blijven 2 scenario's over om te worden uitgewerkt:

- Nieuwbouw op de huidige locatie Develpark Noord
- Nieuwbouw op een nieuwe locatie: locatie Develpark Zuid.

De gemene delers uit de interviews en de input vanuit de bewonersenquête kunnen worden gekenmerkt als aandachtspunten voor de huidige exploitatie en uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie. Belangrijkste constatering is dat iedere respondent aan heeft gegeven dat de Kiboe-hoeve een zeer grondige en toekomstbestendige renovatie of verbouwing verdient. De uitgangspunten en denkrichtingen voor de twee overgebleven scenario's worden in deze paragraaf behandeld.

Basisboerderij

Vanuit de gemeente Zwijndrecht is het uitgangspunt een zogenaamde basisboerderij. Deze basisboerderij functioneert als kinderboerderij, maar heeft weinig aanvullende mogelijkheden. Er is een onderkomen voor de dieren, zowel binnen als buiten, welke aan alle wettelijke eisen voldoet. Er is sprake van een vergelijkbaar dierenaanbod als de huidige kinderboerderij. De benodigde ruimten voor het personeel zijn aanwezig. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt met onderhoudsarme en duurzame materialen. Voor de bezoekers zal er een speelplek aanwezig zijn die minimaal voldoet aan de gestelde eisen voor speeltoestellen en het Speelruimteplan van de gemeente Zwijndrecht. Er is voor de bezoekers tevens de mogelijkheid om gebruik te maken van sanitair en een verschoonplek voor baby's.

In de gemene delers en andere input is onder andere naar voren gekomen dat de kinderboerderij, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Weizicht in Dordrecht, een echte boerderij uitstraling dient te krijgen. Kinderen mogen er vies worden tijdens het spelen. Zwijndrecht heeft een geschiedenis van tuinderijen en de huidige uitstraling van het huidige hoofdgebouw wordt als passend ervaren. Dieren dienen zo goed als dat kan te worden verzorgd en gefaciliteerd zoals dat op een "echte" boerderij ook gebeurt. Uiteraard vele malen kleinschaliger en laagdrempeliger. Een afweging dient gemaakt te worden of het huidige dierenaanbod passend is bij het concept basisboerderij. De kinderboerderij kan voor bepaalde doelgroepen minder attractief worden als er bijvoorbeeld wordt gekozen om minder of geen knaagdieren, siervogels of herten te verzorgen

De basisboerderij kan worden uitgebreid met enkele elementen die uit de gemene delers, enquête, input uit de gemeenteraad en de huidige trends en ontwikkelingen naar voren zijn gekomen:

Optie: Stadslandbouw

Door een groentenkas, kruidentuin, en/of fruitboomgaard aan te leggen in de kinderboerderij zal de kinderboerderij niet alleen de dierlijke kant van landbouw en voedselvoorziening representeren, maar ook de plantaardige voedselvoorziening. Bovendien kan een deel van het voedsel van de boerderijdieren zelf worden verbouwd en kunnen bijen eigen bloemen en planten bestuiven. Een kruidentuin kan als katalysator voor ontmoeting en verbinding in de wijk fungeren. Er is sprake van circulariteit en een duurzame voedselketen. Het uitbreiden van de kinderboerderij met stadstuinbouw en groententeelt heeft consequenties voor het

ruimtebeslag van de kinderboerderij. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met voldoende lichtinval en grazend en scharrelend (pluim)vee. Dit kan betekenen dat indien er voor verbouwing op de huidige locatie wordt gekozen, een aantal bomen dienen te worden verwijderd. Bij een verplaatsing van de kinderboerderij naar de zuidkant van het Develpark is er geen lichtbelemmering. Bovendien ligt deze locatie onverscholen op het zuiden, waardoor er maximaal gebruik kan worden gemaakt van Hollandse zonuren.

Optie: Vruchtgebruik van levende have en streekproducten

In den lande zijn verschillende initiatieven geweest in het kader van het uitlenen van dieren. In het geval van de Kiboe-hoeve zou dit bijvoorbeeld kunnen met kleine knaagdieren en kippen. Er zou in het kader van natuur- en duurzaamheidseducatie kunnen worden samengewerkt met het onderwijs of met de vogelvereniging.

Het verkopen of verstrekken van streekproducten, al dan niet gefabriceerd op de Kiboe-hoeve, is een uitbreiding die past bij de huidige maatschappelijke en commerciële tendensen. Het zichtbaar produceren van voedsel dicht bij de consument is onderhevig aan een groeiende vraag. In het geval van de Kiboe-hoeve kan gedacht worden aan de verkoop van eigen eieren, wol en Kiboehoevehoning. Hierbij dient te worden aangemerkt dat alle goederen en wijze van fabricage dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van voedselveiligheid.

6.2 Denkrichtingen beheer en exploitatie

In het kader van beheer en exploitatie zijn er tevens denkrichtingen te formuleren. Deze denkrichtingen kunnen worden gelezen als aanbevelingen voor het vervolgproces om te komen tot de juiste en best passende beheervorm:

Verdere professionalisering van beheer en onderhoud

Op dit moment zijn er verschillende afdelingen en medewerkers binnen de gemeente Zwijndrecht betrokken bij de Kiboe-hoeve. Directe coördinatie ontbreekt, waardoor directie en medewerkers van de exploitant ongestuurd naar eigen goeddunken de Kiboe-hoeve exploiteren. Afspraken over onderhoud zijn opgesteld en gedemarceerd, maar in de loop van de tijd verwaterd. De huidige beheerovereenkomst dient te worden herzien. Een passend moment hiervoor is de realisatie van de vernieuwde Kiboe-hoeve. Vanuit gemeentewege kan een accountmanager worden aangesteld. Deze coördineert en verdeelt de verschillende taken binnen de gemeente in relatie tot de Kiboe-hoeve en is voor exploitant en andere stakeholders de contactpersoon.

De huidige beheervorm waarbij taken worden uitbesteed aan DrechtwerkGroen is passend en kan bij wederzijdse tevredenheid door worden gezet. Door gebruik te maken van sw-geïndiceerde werknemers levert DrechtwerkGroen en de Kiboe-hoeve een bijdrage aan sociale werkvoorziening in Zwijndrecht. De huidige beheerder van de Kiboe-hoeve functioneert als zijnde eigenaar en ondernemer. Dit leidt tot een grote mate van betrokkenheid bij onderhoud en diervverzorging van beheerder en het overige personeel. Indien de gemeente kiest voor een andere beheervorm, strekt tot aanbeveling de huidige beheerder van de Kiboe-hoeve zijn functie te laten voortzetten.

Gemeente en DrechtwerkGroen kunnen in gezamenlijkheid onderzoeken of de Kiboe-hoeve geschikt is voor dagbesteding van derden. Zorginstellingen voor ouderen en geestelijk beperkte mensen zijn in den lande op enkele plekken betrokken bij het dagelijks beheer en onderhoud van kinderboerderijen. Geadviseerd wordt om het aantrekken van een derde partij in het beheer en onderhoud onder verantwoordelijkheid van de exploitant te laten plaatsvinden.

Samenwerken met andere organisaties kan verder worden uitgebreid

Enkele organisaties in Zwijndrecht staan open om samen te werken met of te participeren in de Kiboe-hoeve. Voorbeelden hiervan zijn de vogelvereniging, de aquariumvereniging en Stichting Natuur en Landschap Zwijndrechtse Waard. Voornamelijk met de laatste stichting kan samenwerking op het vlak van natuur-duurzaamheidseducatie worden versterkt. Door het aanbod van de Kiboe-hoeve uit te breiden met stadslandbouw is er voor basisschoolleerlingen gezegd meer te leren op de Kiboe-hoeve. Niet enkel voor de onderbouw zoals dat in de huidige situatie is, maar ook voor de bovenbouw zijn er interessante workshops en cursussen te organiseren. De Kiboe-hoeve kan een NDE-locatie worden in het kader van voedselvoorziening, “the circle of life” en kringlooplandbouw. Huidige NDE locaties, ‘t Weetpunt en de Hooge Nesse vervullen een rol in het kader van duurzaamheid, klimaat, waterhuishouding en flora en niet-gedomesticeerde fauna.

Met de vogelvereniging en aquariumvereniging kan worden samengewerkt in het kader van ledenwerving, vrijwilligerswerk en kennisdeling. De vogelvereniging heeft tevens aangegeven welwillend tegenover huisvesting in de Kiboe-hoeve te staan. Maandelijks organiseert zij een vogelbeurs voor haar leden. Tweemaal per jaar organiseert de vogelvereniging een grotere vogeltentoonstelling, welke volgens de voorzitter prima bij de (nieuwe) Kiboe-hoeve kan worden georganiseerd. Indien de wens vanuit de vogelvereniging concreter wordt, dient het hoofdgebouw naast een NDE functie ook een verenigingsfunctie te vervullen. Er zal dan sprake moeten zijn van een multifunctioneel te gebruiken hoofdgebouw. Aandachtspunt bij deze samenwerking zijn besmettelijke ziekten voor vogels en pluimvee. Momenteel geldt er een afschermplicht voor kinderboerderijen voor pluimvee. Ontwikkelingen rond vogelgriep en landelijke maatregelen dienen zeer nauw te worden gemonitord eer er besloten wordt om de vogelvereniging als huurder/gebruiker op te nemen in de Kiboe-hoeve. Geadviseerd wordt om te zijner tijd advies in te winnen van deskundige experts.

Stichting Vrienden van De Kiboe-hoeve kan in de toekomst betrokken blijven bij het organiseren en faciliteren van verschillende activiteiten op de Kiboe-hoeve. De inspanningen van deze stichting kunnen rekenen op grote waardering. Het netwerk van het stichtingsbestuur kan in de toekomst verder worden gebruikt om in contact te komen met verschillende boerderij/landbouw gerelateerde Zwijndrechtse bedrijven. Met de exploitant, gemeente en het netwerk van de stichting kunnen in het kader van co-creatie verschillende initiatieven worden gerealiseerd en/of versneld. In relatie tot de historie van de Kiboe-hoeve, opgericht door Zwijndrechtse serviceclubs, is het netwerk van Stichting Vrienden van de Kiboe-hoeve zeer interessant om te betrekken bij realisatie. Uit de verschillende interviews is gebleken dat er een grote mate van maatschappelijke betrokkenheid is van Zwijndrechtse ondernemers en de Kiboe-hoeve op veel sympathie kan rekenen van zowel bevolking als ondernemers.

Horeca

Uit verschillende input is gebleken dat horeca gewenst is bij de kinderboerderij. Ondanks de wens is de horeca voor de exploitant in de huidige vorm nauwelijks rendabel. Het exploiteren van enkele automaten voor koffie/thee, frisdrank en verpakt snoep is een mogelijkheid om aan de wens te voldoen, maar werpt in de huidige vorm geen vruchten af. Een afweging dient gemaakt te worden of er in de vernieuwde kinderboerderij sprake moet zijn van (ondersteunende) horeca. In de huidige vorm is het realiseren van een horecapunt niet aan te bevelen, deels vanwege de marginale omzet, deels vanwege de hoge eisen aan voedselveiligheid. De baten wegen niet tegen de lasten op.

Met de komst van het nieuwe zwembad naast de huidige locatie van de Kiboe-hoeve is het het onderzoeken waard een gezamenlijke horeca te exploiteren. Inpandig het zwembad zal een uitgifteloket kunnen worden gerealiseerd voor bezoekers van de Kiboe-hoeve. Indien gekozen wordt voor een verbouwing op de huidige

locatie, kan rekening worden gehouden met deze horecaloketfunctie. De speeltuin en zitgelegenheid dienen in dit geval in de directe omgeving van het horecaloket te worden gerealiseerd.

In geval gekozen wordt voor het verplaatsen van de kinderboerderij naar het zuiden van het Develpark zijn er verschillende mogelijkheden met betrekking tot horeca. De opzet van horeca aldaar, bijvoorbeeld in de vorm van een pannenkoekenhuis of kiosk, in combinatie met een kinderboerderij is mogelijk. Bovendien past deze combinatie in de geest van Warnau en biedt het kansen voor bestaande of nieuwe horecaondernemers.

6.3 Voorlopig programma van eisen

De nieuwe kinderboerderij zal haar plaats krijgen in een stadspark waar Zwijndrechtenaren voor allerlei vormen van ontspanning samen kunnen komen. Een stadspark is een plek waar ruimte is voor klimaatadaptieve maatregelen ten behoeve van wateroverlast en droogte. De nieuwe kinderboerderij dient deze maatregelen in ieder geval niet tegen te werken. Daarom wordt er in het voorlopig programma van eisen rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen, biodiversiteit en beleidsambities voor klimaatadaptatie. Voorbeelden hiervan zijn groene daken en duurzaam gerealiseerde gebouwen en opstallen. Voor de basisboerderij dienen in ieder geval de volgende zaken aanwezig te zijn.

- Hoofdgebouw, (EPC 0,0) bestaande uit;
 - Natuur- en milieueducatieruimte. Voldoen aan bouwbesluit onderwijsruimte 60-75 m²
 - Stoelen/tafels 40 pers
 - Multifunctionele toepassing i.v.m. mogelijkheden verhuur
 - Tentoonstellingsruimte
 - Multimedia: beeld en geluid (eventueel sponsoring)
 - Internet
 - Opslag voor NDE-materiaal en overige lesattributen
 - Toiletvoorziening; dames, heren, mindervaliden
 - Hygiënewetgeving m.b.t. Kinderboerderijen: voorzien in mogelijkheid tot handen wassen (contact dieren)
 - Verschoonruimte baby's in heren en dames toilet
 - Kantoorruimte beheerder, 15 m²
 - Kantine personeel, 20 m²
 - Pantry incl. warm water t.b.v. multifunctionele ruimte en personeelskantine
 - Kleedruimte personeel, 1x douche, 1x toilet, lockers: totaal 15m² (schoon en vies gedeelte)
 - Installaties;
 - Gasloze verwarming
 - Gasloze warm-watervoorziening
 - Alarminstallatie
 - CC-TV nu aanwezig via intern netwerk (gesponsord) entree+hoofdgebouw
- Opslag 10*5*3 m.
 - Diervverzorgingsmateriaal, kruiwagens en gereedschappen
 - Opslag gevaarlijke stoffen (benzine, schoonmaakmiddelen, verf)
 - Voer

- Stro/hooi/zaagsel = hooischuur: aandacht voor hoogte. Hoe meer opslag, hoe goedkoper het hooi. (vooraan boerderij)
- Mestopslag/container: vloeistofdichte vloer (vooraan boerderij)
- Watervoorziening
- Loods voor aanhanger en reservemateriaal
- Dierenverblijven (binnen en buitenruimte);
 - binnenvolière siervogels en knaagdieren
 - Huidige koeienstal is demontabel (situeren vooraan boerderij)
 - Nieuwe varkensstal (vooraan boerderij)
 - Nieuwe opstallen geiten, bokjes, schapen, pony's en ezels (2-onder-1 kap-idee)
 - Kippen- en kalkoenren x 5 + dak
 - Duiventil
 - 2x Konijnenflat + bak cavia's (12 m2)
 - Honinghuisje/bijenverblijf
 - Quarantaineruimte voor zieke dieren (in huidige situatie hertenhok)
- Overige opstallen;
 - (Renovatie) voerautomaat, kan ook aan hoofdgebouw bevestigd worden.
 - Klim- en speelvoorzieningen dieren: let op dat deze expliciet worden aangemerkt voor dieren, niet voor kinderen! Kan ook met natuurlijke elementen.
 - Schuilruimte in de buurt van de speeltuin in combinatie met konijnenflat: overkapping.

Openbare ruimte

- Infrastructuur;
 - Inlinken grond.
 - Herziening looproute a.g.v. bebouwing
 - (Renovatie) en verplaatsen hekwerken
 - (Renovatie) en verplaatsen straatwerk
 - Nutsvoorzieningen opstellen en beperkte straatverlichting (entreeplein)
- Groenvoorziening;
 - Bloemenperkjes aanleggen
 - Inrichting groenvaste planten: let op giftige planten
 - Bomen snoeien of rooien
- Speelvoorziening;
 - Gelijkwaardig vervangen huidig speelattributen + duurzaamheid
 - Toevoegen natuurspeeltuin/elementen
 - Rubbertegels vervangen door nieuwe voldoende val-dempende ondergrond
- Overig;
 - Renovatie zitmeubels
 - Prullenbakken

Optioneel

- Marktkraam streekproducten
- Groenten/fruit kas, minimaal 30 m2 (folie of glas), zowel zuid als noord
- Hertenweide op zuid. Op noord minder toepasselijk.
- Kruidentuin aanleggen i.c.m. afscherming pluimvee/kas
- NDE informatiebordjes bij dierverblijven. Hier wordt budget voor aangevraagd uit het NDE-beleid.
- Fruitbomen renoveren/verplaatsen naar fruitgaard

Deel 2. Financiële uitwerking scenario's



Zoals reeds in hoofdstuk 4 is geadviseerd vervalt het scenario van renovatie van de huidige kinderboerderij. In de investeringsramingen voor beide overgebleven scenario's; nieuwbouw huidige locatie Noord en nieuwbouw locatie Zuid is door Straman Advies en Management uitgegaan van de volgende vertaling van het programma van eisen:

Terrein

▪ Totaal oppervlakte	15.000 m ²
▪ Waarvan gras of onverhard	11.000 m ²
▪ Waarvan verhard of rubbertegel	2.000 m ²
▪ Waarvan half-verharding	2.000 m ²
▪ Beschoeiing	200 m
▪ Hekwerk 100 cm hoog	1.200 m
▪ Hekwerk 200 cm hoog	500 m
▪ Elektra rondleiding 230V	600 m
▪ Buitenverlichting (aan gebouwen)	60 stuks
▪ Groenperkjes	2.500 m ²
▪ Nieuwe bomen	50 stuks
▪ Buitenmeubilair	Stelpost

Gebouwen

▪ Hoofdgebouw, inclusief voorzieningen en EPC = 0,0	150 m ²
▪ Opslag / Schuur	75 m ²
▪ Dierenverblijf grootvee 1 stuk	25 m ²
▪ Dierenverblijf grootvee 2 stuks à	20 m ²
▪ Dierenverblijf pluimvee 2 stuks à	15 m ²
▪ Centraal vogelverblijf	15 m ²
▪ Centraal verblijf knaagdieren	15 m ²
▪ Schuilruimte	20 m ²

Uitgangspunten zijn;

- Een gemiddeld bouwkundig en architectonisch kwaliteitsniveau
- Een all-electric/gasloos hoofdgebouw inclusief zonnepanelen (EPC = 0,0)
- Gevels en dak hoofdgebouw RC > 8,0
- Dierenverblijven: betonnen vloer, steenachtige plint en opbouw houtskelet.
- Groene daken, indien mogelijk en passend bij boerderijuitstraling. Een mos/sedum dak is echter gevoelig voor vochtigheid, schaduw en bladval. In een geval waarin hiervan sprake is vraagt dit relatief meer onderhoud dan een gangbaar dak.

Bovenstaande opsomming betreft een haast volledige vervanging van de huidige opstallen van de Kiboe-hoeve. Enkele in goede staat verkerende opstallen, zoals de mestcontainer, de voerautomaat, de bijenstal en NDE informatieborden zijn niet in de investeringsramingen meegenomen. Er is gekozen voor een clustering van diervverblijven, zodat bijvoorbeeld de geiten, schapen en pony's een dak delen, maar wel afzonderlijke verblijven hebben. Het aantal vast gebouwde kippenrennen is ten opzichte van de huidige situatie verminderd. Er is uitgegaan van ruimte buitenverblijven, afgesloten met degelijk hek- en gaaswerk. Tevens is rekening gehouden met renovatie van de beschoeiing aan de waterzijden van beide locaties.

De investeringsraming voor de nieuwbouw van de Kiboe-hoeve op de huidige locatie is als volgt:

Investeringsraming - Locatie Noord	
Grond en infrastructuur	€ 1.087.250
<i>Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden</i>	€ 65.000
<i>Terreinverhardingen</i>	€ 385.000
<i>Beschoeiing en hekwerken</i>	€ 282.250
<i>Groenvoorzieningen gras/perkjes/tuinwerk</i>	€ 100.000
<i>Elektra (incl. buitenverlichting)</i>	€ -
<i>Aanleg groen en bomen</i>	€ 125.000
<i>Buitenmeubilair en speelvoorzieningen (stelpost)</i>	€ 130.000
Bouwkosten	€ 490.250
<i>Sloopkosten opstallen</i>	€ 35.000
<i>Bouwkosten (bouwkundig, installaties W/E)</i>	€ 390.250
<i>Optioneel toe te voegen functies</i>	€ 65.000
Legeskosten (3,5%)	€ 54.897
Aansluitkosten NUTS	€ 13.000
<i>Elektra, water, glasvezel</i>	€ 8.000
<i>Riolering</i>	€ 5.000
Vaste en losse inrichting	€ 90.000
<i>Vaste inrichting</i>	€ 40.000
<i>Losse inrichting</i>	€ 50.000
Bijkomende kosten	€ 171.975
<i>Advies/begeleidingskosten</i>	€ 63.100
<i>Architect/adviseurs/engineering</i>	€ 78.875
<i>Tijdelijke huisvesting dieren</i>	PM
<i>Interne kosten gemeente</i>	€ 30.000
Onvoorzien (5% excl. BTW)	€ 95.369
Totaal (excl BTW) Prijspijl maart 2021	€ 2.002.741

De BTW werkt in principe kostprijsverhogend omdat de kinderboerderij geen BTW belaste prestaties verricht. Afhankelijk van de te kiezen beheervorm en de mate van commerciële activiteiten kan de gemeente de BTW op de bouwkosten claimen bij het BTW Compensatiefonds. Voor volledig uitsluit hieromtrent dient in het vervolgproces verder aandacht te worden besteed aan de fiscale gevolgen van investering in relatie tot het uiteindelijke beheer. Inclusief BTW bedraagt de totale investeringsraming voor nieuwbouw op de huidige locatie € 2.353.961,-. Hierbij is uitgegaan van BTW-vrije legeskosten en interne projectkosten. Er is een percentage gehanteerd van 21%. De opgenomen post onvoorzien is 5% van het investeringsbedrag exclusief BTW. Er dient tevens rekening te worden gehouden met tijdelijke huisvesting van de dieren ten tijden van de werkzaamheden.

Voor de investeringsraming voor realisatie aan de zuidkant van het Develpark gelden de zelfde uitgangspunten als op de huidige locatie. In vergelijking met bovenstaande raming zijn de investeringskosten voor een realisatie aan de zuidkant hoger vanwege hogere kosten voor bouwrijp maken en grondwerkzaamheden. Daarnaast zijn de aansluitkosten voor de Nutsvoorzieningen hoger. Alles bij elkaar zo'n € 500.000 aan kostenverhogende elementen. Er wordt uitgegaan van een gevolgtijdige verhuizing van de dieren van locatie Noord naar locatie Zuid. Voor beide ramingen geldt dat er sloopkosten zijn geraamd voor de huidige opstallen. De kosten voor buitenverlichting zijn meegenomen in de bouwkosten, omdat in de huidige situatie er geen sprake is van lantaarnpalen en straatarmaturen. Buitenverlichting wordt in deze ramingen gerealiseerd aan de buitengevels van de opstallen. Naast elektriciteit voor verlichting is er tevens elektriciteit noodzakelijk voor de anti-vorstinstallaties voor het drinkwater van de dieren.

Investeringsraming - Locatie Zuid	
Grond en infrastructuur	€ 1.472.250
<i>Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden</i>	€ 450.000
<i>Terreinverhardingen</i>	€ 385.000
<i>Beschoeiing en hekwerken</i>	€ 282.250
<i>Groenvoorzieningen gras/perkjes/tuinwerk</i>	€ 100.000
<i>Elektra (incl. buitenverlichting)</i>	€ -
<i>Aanleg groen en bomen</i>	€ 125.000
<i>Buitenmeubilair en speelvoorzieningen (stelpost)</i>	€ 130.000
Bouwkosten	€ 490.250
<i>Sloopkosten opstellen</i>	€ 35.000
<i>Bouwkosten (bouwkundig, installaties W/E)</i>	€ 390.250
<i>Optioneel toe te voegen functies</i>	€ 65.000
Legeskosten (3,5%)	€ 68.295
Aansluitkosten NUTS	€ 80.000
<i>Elektra, water, glasvezel</i>	€ 45.000
<i>Riolering</i>	€ 35.000
Vaste en losse inrichting	€ 90.000
<i>Vaste inrichting</i>	€ 40.000
<i>Losse inrichting</i>	€ 50.000
Bijkomende kosten	€ 206.625
<i>Advies/begeleidingskosten</i>	€ 78.500
<i>Architect/adviseurs/engineering</i>	€ 98.125
<i>Interne kosten gemeente</i>	€ 30.000
Onvoorzien (5%)	€ 120.371
Totaal (excl BTW) Prijspijl maart 2021	€ 2.527.791

Inclusief BTW bedraagt de totale investeringsraming voor nieuwbouw op een alternatieve locatie € 2.982.707,-. Hierbij is uitgegaan van BTW-vrije legeskosten en interne projectkosten. Er is een percentage van 21% gehanteerd. De opgenomen post onvoorzien is 5% van het investeringsbedrag exclusief BTW.

N.B. Investeringskosten zijn geraamd en afgerond. Als gevolg van verschillende te hanteren percentages (leges en onvoorzien) zijn uiteindelijke bedragen niet afgerond.

7.1 Kapitaallasten

Op de volgende pagina zijn de kapitaallasten exclusief BTW voor de gemeente weergegeven. Conform het afschrijvingsbeleid van de gemeente Zwijndrecht kunnen niet alle posten worden afgeschreven binnen een bepaalde termijn. Deze posten zijn eenmalig en bestaan uit de legeskosten, interne projectkosten en de sloopkosten. In het overzicht is zowel een annuïtaire als een lineaire afschrijving met een rekenrente van 1.5% weergegeven. De investeringskosten voor de Installaties (W/E) zijn berekend als 22% van de bouwkosten. De posten advies. Begeleiding , architect en engineering worden onder bouwkosten geschaard en over 40 jaar afgeschreven.

Kapitaallasten Scenario Noord	Investering	Afschrijvings- termijn	Rente en afschrijvingskosten Lineair					Annuitair
			Jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 5	jaar 10	
Infrastructuur, grondwerken en NUTS	€ 463.000	50	€ 16.205	€ 16.066	€ 15.927	€ 15.649	€ 14.955	€ 13.229
Gebouw	€ 497.070	40	€ 19.883	€ 19.696	€ 19.510	€ 19.137	€ 18.205	€ 16.616
Installaties en vaste inrichting	€ 140.155	15	€ 11.446	€ 11.306	€ 11.166	€ 10.885	€ 10.185	€ 10.504
Inventaris	€ 50.000	10	€ 5.750	€ 5.675	€ 5.600	€ 5.375	€ 5.075	€ 5.422
Groenvoorzieningen	€ 225.000	20	€ 14.625	€ 14.456	€ 14.288	€ 13.950	€ 13.106	€ 13.105
Buitenmeubilair en speelvoorzieningen	€ 130.000	15	€ 10.617	€ 10.487	€ 10.357	€ 10.097	€ 9.447	€ 9.743
Hekwerken en beschoeiing	€ 282.250	25	€ 15.524	€ 15.354	€ 15.185	€ 14.846	€ 14.000	€ 13.622
Totaal kapitaallasten	€ 1.787.475		€ 94.050	€ 93.040	€ 92.033	€ 89.939	€ 84.973	€ 82.241

De bovenstaande kapitaallasten zijn exclusief de kostenverhogende BTW. De eenmalige kosten in jaar 1/realisatiejaar bedragen € 119.897,- Exclusief kostenverhogende BTW en onvoorzien. De totale post kostenverhogende BTW bedraagt bij benadering € 351.220,- (exclusief onvoorzien kosten). Afhankelijk van de te kiezen beheervorm in het vervolgtraject en de mate van commerciële activiteiten op de locatie kan de BTW teruggevraagd worden bij het BTW Compensatiefonds.

Kapitaallasten Scenario Zuid	Investering	Afschrijvings- termijn	Rente en afschrijvingskosten Lineair					Annuitair
			Jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 5	jaar 10	
Infrastructuur, grondwerken en NUTS	€ 915.000	50	€ 32.025	€ 31.751	€ 31.476	€ 30.927	€ 29.555	€ 26.143
Gebouw	€ 531.720	40	€ 21.269	€ 21.069	€ 20.870	€ 20.471	€ 19.474	€ 17.774
Installaties en vaste inrichting	€ 140.155	15	€ 11.446	€ 11.306	€ 11.166	€ 10.885	€ 10.185	€ 10.504
Inventaris	€ 50.000	10	€ 5.750	€ 5.675	€ 5.600	€ 5.375	€ 5.075	€ 5.422
Groenvoorzieningen	€ 225.000	20	€ 14.625	€ 14.456	€ 14.288	€ 13.950	€ 13.106	€ 13.105
Buitenmeubilair en speelvoorzieningen	€ 130.000	15	€ 10.617	€ 10.487	€ 10.357	€ 10.097	€ 9.447	€ 9.743
Hekwerken en beschoeiing	€ 282.250	25	€ 15.524	€ 15.354	€ 15.185	€ 14.846	€ 14.000	€ 13.622
Totaal kapitaallasten	€ 2.274.125		€ 111.256	€ 110.098	€ 108.942	€ 106.551	€ 100.842	€ 96.313

De bovenstaande kapitaallasten zijn exclusief de kostenverhogende BTW. De eenmalige kosten in jaar 1/realisatiejaar bedragen € 133.295,- Exclusief kostenverhogende BTW en onvoorzien. De totale post kostenverhogende BTW bedraagt bij benadering € 454.916,- (exclusief onvoorzien kosten). Afhankelijk van de te kiezen beheervorm in het vervolgtraject en de mate van commerciële activiteiten op de locatie kan de BTW teruggevraagd worden bij het BTW Compensatiefonds.

Voor het bepalen van de exploitatiekosten zijn verschillende variabelen van toepassing. In de onderstaande exploitatieramingen voor de gemeente is uitgegaan van een verdere intensivering en professionalisering van de huidige afspraken, conform de beheerovereenkomst tussen de gemeente Zwijndrecht en Drechtwerk. Afspraken met betrekking tot de (hoogte van de) beheervergoeding en onderhoudsverantwoordelijkheden zijn afhankelijk van inzichten, wensen en verwachtingen van gemeente en de uiteindelijke beheerder, in welke vorm dan ook. Bij het bepalen van de voorgestelde beheervergoeding is rekening gehouden met:

- Werkzaamheden en verantwoordelijkheden van beheerder zijn voor beide scenario's gelijk
- Een zelfde aantal FTE, inclusief SW-werknemers en CAO-inschaling
- Indexatie van enkele verplichtingen met 1,5%
- Door realisatie van multifunctionele ruimte is verhuur aan derden mogelijk
- Het verhuren van de marktkraan en vrijwillige bijdragen voor gebruikmaken van pluk/kruidentuin
- De verkoop van voer aan bezoekers à € 0,50, uitgaande van 10% afname
- Vaste kosten diervverzorging en voer blijven gelijk. Bij scenario noord dient een oplossing gevonden te worden voor tijdelijke plaatsing van de dieren ten tijde van de werkzaamheden. Voor deze kosten dient een PM post.
- De exploitatie van de Kiboe-hoeve is momenteel verlieslijdend voor de exploitant. De nieuwe multifunctionaliteit biedt echter ruimte om de exploitatie minder verlieslijdend te maken. Er is tussen de gemeente en Drechtwerk afgesproken dat er bij een nieuwe kinderboerderij (ver)nieuw(d)e afspraken worden gemaakt over de beheervorm en taakverdeling.
- De exploitant van de kinderboerderij zal geen eigen horeca exploiteren.

Uitgangspunt is dat het multifunctionele gebruik en verhuur in de eerste 3 exploitatiejaren stapsgewijs zal toenemen. Het aantal bezoekers zal naar verwachting gemiddeld gering toenemen. In het eerste jaar zal er naar verwachting een piek in het aantal bezoekers zijn, maar deze zal in de jaren daarna stabiliseren naar de huidige 50.000+.

Een tweede onderwerp zijn de energiekosten. Gekozen wordt voor een EPC van 0,0. De energiekosten zullen vanzelfsprekend lager worden dan de huidige situatie, maar deze technische installaties zijn wel van invloed op de hoogte van het investeringsbudget en naar rato het onderhoudsbudget. In de huidige situatie worden de energiekosten door de gemeente voldaan. Bij een EPC van 0,0 blijven echter energiekosten voor o.a. water, vastrecht en belastingen van kracht.

Voor het bepalen van de onderhoudsposten is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Onderhoudskosten eigenaarsonderhoud bedragen 2,5% van investeringskosten voor terreinverhardingen, gebouwen, vaste inrichting en installaties. Gezien het gebruik van de opstallen, waar sprake is van half-overkappingen, dieren en intensief gebruik, is gekozen voor een hoger percentage dat normaliter geldt voor opstallen.
- Het onderhoud voor hekwerk/beschoeiing is opgenomen in klein/dagelijks onderhoud voor rekening van exploitant. Beschoeiing zal nauwelijks onderhoud vergen en de reparaties voor hekwerk passen goed binnen de werkzaamheden van de exploitant.
- Het groot onderhoud voor groenvoorzieningen komt op rekening van de eigenaar en bedraagt 2,5% van de investering groenvoorzieningen, buitenmeubilair en speeltoestellen. Hier is ook gekozen voor een hoger percentage dat normaliter wordt gebruikt omdat er sprake is van verweer door een dierrijke omgeving.

Gemeentelijke exploitatie Kinderboerderij - Scenario Noord					
Post	realisatie 2019	begroot 2021	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Betaalde belastingen	€ 3.193	€ 3.313	€ 3.500	€ 3.555	€ 3.605
Verzekeringen	€ 493	€ 370	€ 500	€ 508	€ 515
Onderhoud gebouwen, installaties en infra	€ 3.525	€ 12.500	€ 21.005	€ 21.320	€ 21.640
Energiekosten *	€ 1.820	€ -	€ 5.000	€ 5.075	€ 5.150
Beheervergoeding *	€ 129.758	€ 133.000	€ 150.000	€ 147.500	€ 145.000
Onderhoud groen en speelruimte	€ 2.874	€ 8.000	€ 8.875	€ 9.008	€ 9.143
Kapitaallasten	€ -	€ -	€ 94.050	€ 93.040	€ 92.033
	€ 141.663	€ 157.183	€ 282.930	€ 280.006	€ 277.086

Gemeentelijke exploitatie Kinderboerderij - Scenario Zuid					
Post	realisatie 2019	begroot 2021	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Betaalde belastingen	€ 3.193	€ 3.313	€ 3.500	€ 3.555	€ 3.605
Verzekeringen	€ 493	€ 370	€ 500	€ 508	€ 515
Onderhoud gebouwen, installaties en infra	€ 3.525	€ 12.500	€ 21.005	€ 21.320	€ 21.640
Energiekosten *	€ 1.820	€ -	€ 5.000	€ 5.075	€ 5.150
Beheervergoeding *	€ 129.758	€ 133.000	€ 150.000	€ 147.500	€ 145.000
Onderhoud groen en speelruimte	€ 2.874	€ 8.000	€ 8.875	€ 9.008	€ 9.143
Kapitaallasten	€ -	€ -	€ 111.256	€ 110.098	€ 108.942
	€ 141.663	€ 157.183	€ 300.136	€ 297.064	€ 293.995

Ten opzichte van de huidige situatie stijgen de gemeentelijke kosten voor de exploitatie van de Kiboe-hoeve in het eerste volledige exploitatiejaar van de nieuwbouw kinderboerderij met € 141.000 (Noord) respectievelijk € 159.000 (Zuid). Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de kapitaallasten van de nieuwe kinderboerderij en de onderhoudskosten. Er is bij de kapitaallasten uitgegaan van een lineaire afschrijving.

Bovenstaande exploitatieramingen bieden een globale indicatie van de te verwachten jaarlasten voor de gemeente Zwijndrecht. De te hanteren beheervorm dient nog verder te worden uitgewerkt, maar in de ramingen is voor jaar 1 een beheervergoeding van € 150.000,- opgenomen. De ramingen zijn gebaseerd op kengetallen en een doorvertaling van de huidige exploitatie. Met Jaar 1 wordt het eerste volledige exploitatiejaar bedoeld na realisatie van de nieuwbouw. De feitelijke jaarlasten zijn uiteindelijk afhankelijk van de te maken keuzen op het gebied van onderhoudstaken, verantwoordelijkheden, beheervorm en de uiteindelijke vormgeving en functionaliteiten van de kinderboerderij.