

Haalbaarheidsonderzoek Sociaal-Cultureel Centrum Soesterberg



Omdat elk dorp een hart nodig heeft!

Opdrachtgever:

Adviseur:

Betrokken partners:

Stichting de Linde

Bureau Middenin

Stichting Balans, Stichting Welzijn Ouderen Soest, Stichting Samen voor Soesterberg en KunstenHuis IDEA.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Proces	4
2.1	Conceptontwikkeling	4
2.1.1	Inhoudelijk concept	5
2.1.2	Huisvestingsconcept en analyse locaties	6
2.1.3	Samenwerking en organisatie	7
2.1.4	Samenwerking met dorp	8
2.2	Advies over keuze locatie	8
3.	Financiën	
3.1	Financiële haalbaarheid	9
3.2	Huidige budgetten	9
3.3	Exploitatie	10
3.4	Aanloopkosten en dekking 2023 - 2026	12

Bijlagen

Bijlage 1	Globale ruimtestaat	13
Bijlage 2	Inpassing ruimtes Den Berghplein	14
Bijlage 3	Indicatief gebruiksschema op basis van de huidige activiteiten	15

Inleiding

Soesterberg is in ontwikkeling. De komende jaren groeit het dorp van ca. 6.000 naar bijna 10.000 inwoners. Daarmee is één op de vijf inwoners van de gemeente Soest straks woonachtig in dit dorp.

Vanzelfsprekend dienen de voorzieningen mee te groeien. Soesterberg kent al sinds jaar en dag een bloeiend sociaal (verenigings)leven. De vele activiteiten zijn helaas niet voor iedereen zichtbaar omdat deze op dit moment versnipperd op verschillende locaties plaatsvinden.

Begin 2022 hebben vijf lokale organisaties, te weten Stichting De Linde (exploitant/verhuurder en beheerder), Stichting Balans (welzijnsorganisatie jeugd, jongeren en volwassenen), Stichting Welzijn Ouderen Soest (welzijnswerk ouderen), Stichting KunstenHuis Idea en Stichting Samen voor Soesterberg de ambitie uitgesproken om in samenwerking te komen tot de oprichting van een sociaal-cultureel centrum in Soesterberg. De betrokken partners hebben deze ambitie aan de gemeente kenbaar gemaakt. Vervolgens is met instemming van de gemeente besloten om een haalbaarheidsonderzoek te laten doen. Dit onderzoek is gegund aan bureau Middenin (Richard Koekoek) uit Utrecht. Dit bureau heeft samen met de betrokken partners een uitvoerige inventarisatie gemaakt van alle reeds bestaande en gewenste toekomstige activiteiten. Vervolgens is berekend welk ruimtebeslag voor de huisvesting van die activiteiten nodig is en welke organisatiestructuur daarbij passend zou zijn.

Het onderhavige gedegen haalbaarheidsonderzoek biedt een hoopvol, enthousiasmerend en kansrijk perspectief op de spoedige realisering van een nieuw sociaal-cultureel centrum in het hart van het dorp.

2. Proces

In het 2^{de} kwartaal van 2021 heeft een eerste kennismakingsbijeenkomst plaatsgevonden met betrokkenen van alle partners en is overleg gevoerd met de gemeente. Dit heeft als resultaat gehad dat het college in de najaarsnota aan de gemeenteraad voorgesteld heeft om een voorziening van € 100.000 in de begroting op te nemen voor het inwinnen van advies en het eventueel huren van een tijdelijke locatie. Begin 2022 hebben alle partners, verenigd in een projectgroep, gezamenlijk het commitment uitgesproken voor de realisatie van een nieuw sociaal-cultureel centrum. Door de wethouder is in dit overleg gevraagd te laten onderzoeken of het, na eliminering van onderzochte andere locaties, haalbaar zou zijn om de Plint aan het Den Berghplein als definitief sociaal-cultureel centrum te kunnen betrekken.

Begin maart 2022 heeft de projectgroep de conclusie getrokken dat het tijdelijk inrichten van de Plint praktisch even veel tijd en geld zou gaan kosten als het definitief inrichten van de Plint. De projectgroep vond het zonde om veel geld te investeren in een tijdelijke locatie als uit het haalbaarheidsonderzoek een andere locatie naar voren zou komen. Besloten werd om alle energie te steken in een haalbaarheidsonderzoek naar een definitieve locatie. Om tijdig de financiële cijfers te kunnen aanleveren voor de begroting 2023, diende het haalbaarheidsonderzoek medio augustus 2022 te worden opgeleverd.

Gezien de tijdsdruk is besloten dit proces te laten begeleiden door een extern adviesbureau. Hiervoor is een subsidieaanvraag ingediend bij de gemeente waarbij de insteek was te onderzoeken welke locatie het beste aansluit bij de wensen en behoeften die leven in het dorp. De gemeente heeft de subsidieaanvraag positief beoordeeld en een budget van € 40.000 beschikbaar gesteld middels een subsidie (aan Stichting De Linde) voor het laten uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.

In overleg met de gemeente werd besloten dat Stichting De Linde als rechtspersoon optreedt voor opdrachtverstrekking aan een adviesbureau. Er werden met drie verschillende adviesbureaus gesprekken gevoerd. Op basis van deze gesprekken en de ontvangen offertes is adviesbureau Middenin (adviseur Richard Koekoek) geselecteerd voor de opdracht.

Het haalbaarheidsonderzoek is medio augustus 2022 opgeleverd zodat hiermee rekening kon worden gehouden bij het opstellen van de begroting 2023. Medio oktober heeft de projectgroep de voorlopige resultaten uit het haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd aan het college. Daarna is het proces opgestart om overeenstemming te bereiken over deze plannen.

Het onderhavige haalbaarheidsonderzoek wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college op 21 februari 2023, hetgeen moet leiden tot een besluit van de gemeenteraad op 5 april 2023.

2.1 Conceptontwikkeling

Om inzichtelijk te krijgen aan welke voorwaarden een potentiële locatie diende te voldoen, zijn gezamenlijke sessies georganiseerd met de betrokken partners. Hierin is gesproken over de beoogde activiteiten en de manier van samenwerken. Vanaf het eerste moment hebben alle partners uitgesproken om op basis van de inhoud een locatie te zoeken en niet andersom.



2.1.1 Inhoudelijk concept

Aan de hand van bovenstaande afbeelding is eerst met elkaar het inhoudelijke concept besproken. Er zijn verschillende werksessies georganiseerd met de betrokken partners waar, vanuit de inhoud, is nagedacht over het aanbod van activiteiten. Er is gekeken naar het huidige aanbod van Balans, KunstenHuis Idea en SWOS. De wensen en behoeften van de inwoners uit het dorp zijn ingebracht door Samen voor Soesterberg en Stichting De Linde vanuit haar ervaring met exploitatie van gebouw De Linde als gemeenschapshuis. Daarnaast zou een nieuwe locatie in Soesterberg voor KunstenHuis Idea een goede gelegenheid bieden om de cursusactiviteiten in Soesterberg uit te breiden. Er worden bij KunstenHuis Idea momenteel 110 cursussen afgenomen door inwoners uit Soesterberg. De meerderheid van deze inwoners moet hiervoor naar de vestiging in Zeist (74%), ongeveer 17 % moet hiervoor naar het centrum in Soest en 9% bezoekt KunstenHuis Idea in de gemeente De Bilt. KunstenHuis Idea verwacht dat de inwoners van Soesterberg met meer lokaal aanbod actiever aan kunst- en cultuur gaan deelnemen in Soesterberg.

Het resultaat van de inventarisatie van het huidige aanbod van activiteiten op de verschillende locaties laat zien dat er een veelzijdig aanbod is waar jong en oud elkaar ontmoeten. Om deze ontmoetingen op de nieuwe locatie te faciliteren en synergie tussen de verschillende activiteiten te stimuleren, is het nieuwe centrum geopend van maandag t/m zaterdag van 9.00 - 23.00 uur en op zondag tenminste in de middag. Vanuit het vrijwilligerscafé in Soesterberg (eens per kwartaal) worden inwoners nauw betrokken bij de verdere ontwikkeling van toekomstige activiteiten. Naast de voorziene activiteiten (zie hiervoor het indicatief gebruiksschema) is er ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën van inwoners en andere organisaties.

Een greep uit de activiteiten die zullen plaatsvinden is hieronder beknopt weergegeven.

- Bibliotheek met studie/lees/werkplekken
- Bewegingsactiviteiten
- Cursusaanbod
- Knutselateliers
- Muzieklessen (gitaar, piano, zang)
- Dans- en musicalklassen
- Spreekuren m.b.t. welzijn en zorg
- Sociale activiteiten gericht op ontmoeten (o.a. koffie inloop, creatief café, historische themabijeenkomsten, lezingen etc.)
- Samen eten (Kookcafé voor kinderen, maaltijdaanbod voor senioren, buurtrestaurant)

In bijlage 3 is een indicatief gebruiksschema op basis van de huidige activiteiten bijgevoegd.



2.1.2 Huisvestingsconcept

Op basis van de geïnterviewde activiteiten is een vertaalslag gemaakt naar de daarvoor benodigde ruimten. Hierbij is rekening gehouden met onderstaande esthetische en functionele eisen:

Esthetisch: Er wordt een warme uitstraling gecreëerd, waarbij heel Soesterberg zich thuis voelt. Met herkenbare accenten die typerend zijn voor het dorp. Dit stelt eisen aan te gebruiken materialen (die ook onderhoudsvriendelijk moeten zijn), kleuren en beelden zoals foto's.

Functioneel: Specifieke activiteiten stellen specifieke eisen ten aanzien van daglicht, hoogte, geluidsisolatie, transparantie of juist privacy, etc. En omdat die activiteiten vaak na elkaar in dezelfde ruimte(n) plaatsvinden, moeten de ruimten en faciliteiten multifunctioneel zijn. Tevens moeten de ruimten worden voorzien van voldoende opslagmogelijkheden en beschikken alle ruimten over uitstekende wifi. Er is sprake van ondersteunende horeca die integraal onderdeel uitmaakt van het sociaal-culturele centrum waarbij de exploitatie wordt verzorgd door Stichting de Linde. De horeca is ondergeschikt aan de maatschappelijke functie van het sociaal-culturele centrum.

Op basis van het gewenste activiteiten aanbod, de benodigde vierkante meters en de huisvestingseisen is een analyse gemaakt van mogelijke locaties. De onderstaande opties zijn aan bod gekomen waarbij per locatie beknopt de beweegredenen zijn benoemd.

- Marechaussee kazerne: niet beschikbaar
In 2018 heeft Stichting Samen voor Soesterberg bericht ontvangen van het Rijksvastgoedbedrijf dat deze locatie van Defensie niet beschikbaar is en niet in de verkoop gaat. Recentelijk is dit herbevestigd door Suzanne Hermans (woordvoerder Defensie).
- De plint van het Den Berghplein: gebouw is beschikbaar, heeft een maatschappelijk bestemming en is per direct casco te huren
Het Den Berghplein ligt op een centrale locatie in Soesterberg, de locatie is toegankelijk (ruimtes op begane grond), staat al geruime tijd leeg, is een zichtlocatie en ligt op loopafstand van de Rademakerstraat. Na bezichtiging van de plint heeft de projectgroep geconcludeerd dat nagenoeg alle functionele en esthetische eisen hier kunnen worden ingewilligd.

Nieuwbouw aan de Banninghal: tijdrovend en kostbaar proces

Aanbouw aan de Banninghal betekent dat er een bestemmingswijzigingsprocedure doorlopen moet worden. Volgens de geldende parkeernormen moeten er extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden en het is de vraag of de ruimte hiervoor toereikend is. Daarnaast is de realisatie van nieuwbouw gezien de huidige prijzen een dure investering en gaat het tijd kosten om dit te realiseren.

- Nieuwbouw in Soesterberg-Noord: tijdrovend, kostbaar en ligging is niet ideaal
De sterke voorkeur is steeds geweest het nieuwe Sociaal Cultureel Centrum zo centraal mogelijk te situeren in Soesterberg, in de loop en bij andere voorzieningen in een levendig centrum. Met name voor de (kwetsbare) senioren in Soesterberg is het van belang dat de locatie goed bereikbaar is. Vooralsnog is er geen grond beschikbaar in Soesterberg Noord. Als er grond beschikbaar komt, dient rekening te worden gehouden met een tijdspad van 4 à 5 jaar voordat nieuwbouw gerealiseerd is. Hiervoor moet eerst een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

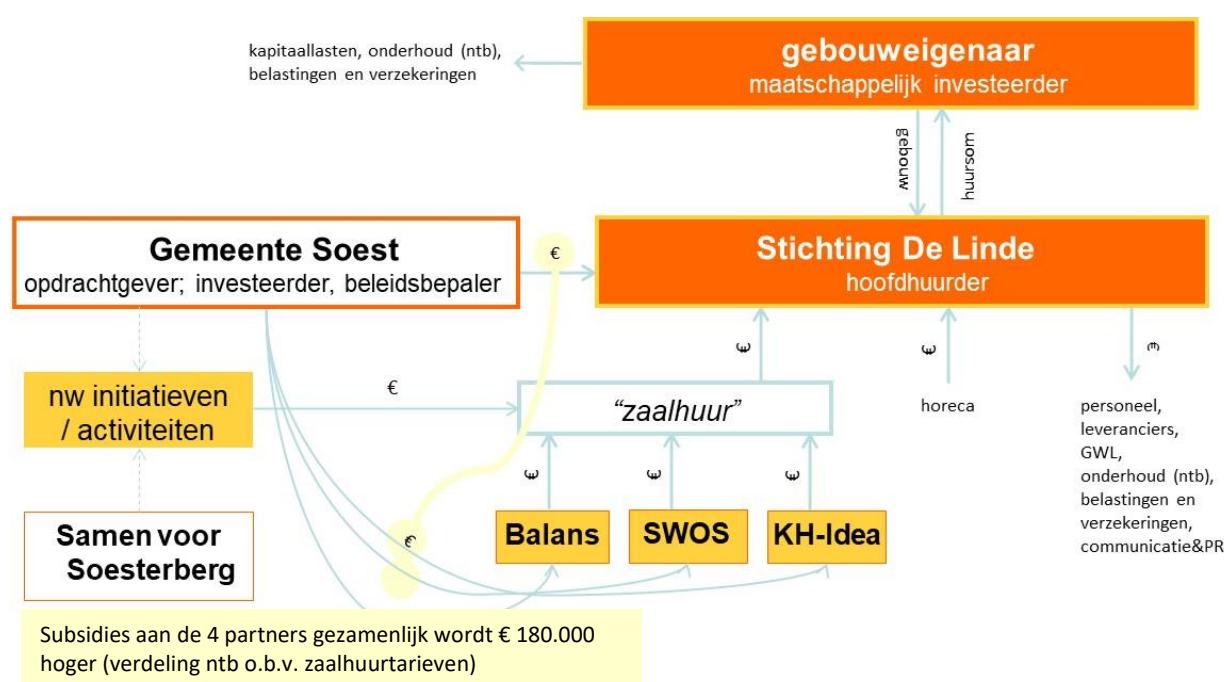
2.1.3 Samenwerking en organisatie

Samenwerking is de basis voor de haalbaarheid van het nieuw te realiseren sociaal-cultureel centrum in Soesterberg. Zowel vóór als achter de schermen wordt er samengewerkt tussen Stichting De Linde, Stichting Balans, Stichting Samen voor Soesterberg, KunstenHuis Idea en SWOS om onderstaande te realiseren:

- een samenhangend activiteitenprogramma, met daarin eigen en gezamenlijke activiteiten én (ruimte voor) particuliere initiatieven;
- gezamenlijke communicatie omtrent programma, mogelijkheden en ondersteuning;
- gezamenlijk informatiepunt voor vragen op het gebied van cultuur en welzijn;
- gezamenlijk gebruik van multifunctionele ruimten en faciliteiten (onder beheer van Stichting De Linde)



De benadering zoals hierboven beschreven, is leidend bij de opzet van de business case. In onderstaand organogram met kasstromen is dit schematisch weergegeven.



2.1.4 Samenwerking met dorp

In het nieuw te realiseren sociaal-cultureel centrum is iedereen welkom en worden activiteiten georganiseerd voor (en door) de inwoners van Soesterberg. Het programma is breed en er is voor elke inwoner, jong en oud, wel iets passends. Het levendige karakter wordt mede bepaald door de wensen en behoeften van inwoners uit Soesterberg, betrokken partners, verenigingen, ondernemers etc. Het is de wens van de betrokken partners om nieuwe initiatieven te stimuleren en samen een passend aanbod te ontwikkelen voor alle leeftijdscategorieën. De deur staat open voor nieuwe initiatieven uit Soesterberg!

2.2 Advies over keuze locatie

Na een grondig haalbaarheidsonderzoek waarin rekening is gehouden met diverse uiteenlopende aspecten zoals de inhoudelijke wensen van de gebruikers, de beschikbare alternatieve locaties in Soesterberg, de toegankelijkheid van de locatie, de benodigde m2, centrale ligging en het feit dat de locatie voor meerdere doelgroepen passend moet zijn, kan de projectgroep niet anders concluderen dat de locatie op het Den Bergh Plein de meest geschikte is.

Deze locatie biedt een prachtige kans om op korte termijn een nieuw sociaal cultureel centrum te realiseren in het hart van het levendige Soesterberg. De locatie biedt veel kansen en het enthousiasme wordt gedragen door de vier organisaties die ook de feitelijke gebruikers worden van het pand.



Een zichtlocatie met een maatschappelijk bestemming, gemakkelijk bereikbaar voor jong en oud en gesitueerd centraal in Soesterberg, heeft vele voordelen.

Maatschappelijke thema's als eenzaamheid, armoede, mantelzorg etc. spelen een steeds belangrijke rol in de samenleving. Alleen al om die reden, is het van belang dat inwoners uit Soesterberg de weg naar het nieuw sociaal-cultureel centrum gemakkelijk weten te vinden en daar in een warme en veilige omgeving terecht komen.

In bijlage 1 en 2 is de globale ruimtestaat en een schets van een inpassing van de ruimten op het Den Berghplein opgenomen.

3.1 Financiële haalbaarheid

Het is een groot goed dat zes partners zich expliciet uitspreken voor een stevige samenwerking. Bovendien maakt dit het mogelijk om nu al de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Daarbij is de precieze demarcatie van taken en budgetten nu nog niet urgent, bijvoorbeeld: het totale huisvestingsbudget van De Linde kan worden afgeleid uit de huidige huisvestingsbudgetten van de vier partners gezamenlijk. De huurprijzen zullen worden geharmoniseerd, met verschillende effecten per partij, maar dit heeft per saldo geen effect op de haalbaarheid. De gezamenlijke budgetten voor communicatie en PR kunnen worden ingezet voor gezamenlijke communicatie doeleinden. Ongeacht wie deze taak gaat uitvoeren, verandert dit in principe niets in de begrotingen. Dit geldt ook voor bijv. schoonmaak, verzekeringen, etc.

De businesscase is opgezet op basis van deze gedachte (per partij en voor het geheel). Deze geeft antwoord op de vraag: wat worden de structurele(extra) lasten voor de gemeente Soest? Daarnaast is een inschatting gemaakt van de aanloopkosten in de eerste 2 tot 3 jaar.

3.2 Huidige budgetten

Het huisvestingsbudget van De Linde 'op eigen kracht' is bepaald op basis van het huidige huisvestingsbudget van de vier partners gezamenlijk. Op basis van de ingebrachte financiële cijfers voor de businesscase (prijsspeil 2022) is bekeken wat nodig is voor de organisatie van toekomstige activiteiten in het sociaal-cultureel centrum. De situatie verschilt per partij:



€ 21.500 per jaar

Wanneer Balans meer activiteiten gaat ontplooiën, zal hiervoor net als bij de huidige activiteiten, subsidie worden aangevraagd bij de gemeente. Op het moment dat een activiteit wordt georganiseerd, wordt hiervoor op dat moment een ruimte (zaal / vergaderruimte) gehuurd.

KunstenHuis Idea
cursuscentrum | bibliotheek | podium | onderwijs | samenleving



€ 18.000 per jaar (excl. services ad € 4.000 per jaar)

Naast de bibliotheek (€ 11.000 per jaar) wil KunstenHuis Idea dans-, musical- en muzieklessen organiseren. Dit kan (tenminste) budgetneutraal en leiden dus op voorhand niet tot nieuwe subsidieaanvragen. KunstenHuis Idea betaalt op dit moment jaarlijks huur plus servicekosten.



€ 60.500 per jaar (excl. services ad € 22.000 per jaar)

SWOS heeft stevige ambities met betrekking tot het ontwikkelen van nieuwe activiteiten. De gedachte is dat deze zoveel mogelijk nieuwe activiteiten binnen de huidige begroting kunnen worden opgezet. Activiteiten van de SWOS worden hoofdzakelijk gedekt uit inschrijfgelden van deelnemers. Deze activiteiten leiden op voorhand niet automatisch tot extra subsidieaanvragen. De SWOS betaalt op dit moment huur en servicekosten aan Cocon Wonen.



Samen voor Soesterberg organiseert zelf geen activiteiten en brengt zelf geen huisvestingsbudget in. Samen voor Soesterberg ondersteunt (particuliere) initiatieven in de vorm van financiële bijdragen en/of inzet van haar netwerk. In 2021 zijn via een enquête de behoeften aan extra activiteiten in Soesterberg in beeld gebracht. Inmiddels krijgen deze activiteiten daadwerkelijk vorm.



€ 12.500 - Inkomsten uit verhuur aan derden

De Linde organiseert geen activiteiten (biedt wel ondersteuning) en brengt geen huisvestingsbudget in. In 2019 bedroeg de omzet uit particuliere activiteiten € 6.250. Mede door de ondersteuning vanuit Samen voor Soesterberg, lijkt een verdubbeling van de inkomsten (€ 12.500) realistisch.

Op basis van bovenstaande komt het totale huurbudget van Stichting De Linde 'op eigen kracht' uit op € 112.000 per jaar.

NB: na 'huurharmonisatie' zullen de bedragen per partij anders zijn, maar de optelling blijft gelijk.

3.3 Exploitatie

Hieronder zijn de exploitatiekosten weergegeven met betrekking tot huisvesting aan het Den Bergh Plein.

veranderingen in begroting De Linde:									
huur	casco:					€ 106.320			
						(€ 120 per m2 per jaar, excl. BTW)			
				BTW		€ 22.327			
	BTW-voordeel					-€ 9.439	over gebouwgebonden kosten		
	afbouw en inrichting: zie hierboven:					€ 63.066			
	GWL					€ 35.000	obv energietarieven 2022		
	klein onderhoud gebouw en inventaris					€ 7.500			
	schoonmaak e.a.					€ 12.000			
	personeel: gastheer/-vrouw 32u per week					€ 37.440			
	personeel: vrijwilligersvergoedingen					€ 12.500			
	boekhouding: reserveringssysteem, accountant					€ 7.500			
	huurinkomsten:								
	Balans (excl. nw activ. en jeugdsoos)					-€ 21.150	NB: de bedragen per partij anders zijn na 'huurharmonisatie' zullen de bedragen per partij anders zijn (en kunnen subsidies overeenkomstig worden aangepast), maar de optelling blijft gelijk		
	+ gebruiksvergoeding nw activiteiten					ntb			
	KunstenhuisIdea					-€ 18.000			
	+ huidige service- en andere kosten					-€ 4.000			
	SWOS					-€ 60.324			
	+ huidige service- en andere kosten					-€ 21.741			
	derden (particuliere initiatieven)					-€ 12.500			
	SUBTOTAAL:					€ 156.499			
	onvoorziene kosten:								
	15% van bovenstaande					€ 23.475			
TOTAAL EXTRA LASTEN, PER SALDO:						€ 179.974	obv alle beoogde activiteiten		

effect in begroting gebouw eigenaar c.q. investeerder:		
rente:		
1%	over casco	nvt
1%	over afbouw en inrichting	€ 14.497
aflossing en reservering:		
2,5%	over bouwkundig (40 jaar)	nvt
5,0%	over installaties en afbouw (20 jaar)	€ 38.976
8,0%	over inventaris (10-15 jaar)	€ 9.594
onderhoud:		
1,0%	groot/planmatig onderhoud	nvt
	BTW-voordeel	nvt
veranderingen in begroting De Linde:		
huur	casco:	€ 106.320
		(€ 120 per
	BTW	€ 22.327
	BTW-voordeel	-€ 9.439
	afbouw en inrichting: zie hierboven:	€ 63.066
GWL		€ 35.000
klein onderhoud gebouw en inventaris		€ 7.500
schoonmaak e.a.		€ 12.000
personeel: gastheer/-vrouw 32u per week		€ 37.440
personeel: vrijwilligersvergoedingen		€ 12.500
boekhouding: reserveringssysteem, accountant		€ 7.500
huurinkomsten:		
	Balans (excl. nw activ. en jeugdsoos)	-€ 21.150
	+ gebruiksvergoeding nw activiteiten	ntb
	KunstenhuisIdea	-€ 18.000
	+ huidige service- en andere kosten	-€ 4.000
	SWOS	-€ 60.324
	+ huidige service- en andere kosten	-€ 21.741
	derden (particuliere initiatieven)	-€ 12.500
	SUBTOTAAL:	€ 156.499
onvoorzien kosten:		
15%	van bovenstaande	€ 23.475
TOTAAL EXTRA LASTEN, PER SALDO:		€ 179.974

Uitgangspunten:

- Gemeente financiert afbouw en inrichting tegen 1% rente
- Maatschappelijke huur € 120/m²
- GWL verhoogd naar € 35.000 (was € 15.000)

Bedragen afgerond:

€ 120.000 huur

€ 63.000 afbouw & inrichting

€ 112.000 beheer & exploitatie

- € 112.000 huur

- € 26.750 services

€ 23.500 onvoorzien -> exploitatie

Dekkingstekorten

Huurkosten € 120.000
Huuropbrengsten € 112.000 -

Tekort huur: € 8.000

Afschr. afbouw en inrichting. € 63.000

Beheer & exploitatie: € 112.000
Onvoorzien: € 23.500
Services: € 26.750 -

Tekort exploitatie: € 108.750

Structureel (jaarlijks) tekort:

Huur: € 8.000

Afschrijving afbouw
en inrichting: € 63.000

Exploitatie: 108.750

Structureel: 179.750

3.4 Aanloopkosten en dekking 2023 t/m 2026

In 2023 wordt het budget van € 180.000 door de samenwerkingspartners gezamenlijk aangewend met betrekking tot de ontwikkelkosten voor de organisatie, projectmanagement, dubbele huurlasten, vormgeving, communicatie en onderlinge samenwerking. Het restant zal worden ingezet ter dekking van de eenmalige aanloopkosten in 2024/2025.

2023	2024	2025	2026 e.v.
ontwikkelkosten	€ 191.274	€ 185.624	€ 179.974
organisatie/samenwerking	(60% van beoogde <u>nw</u> activ.)	(80% van beoogde <u>nw</u> activ.)	(100% van beoogde activ.)
Subsidie: € 180.000	subsidie: € 180.000	subsidie: € 180.000	subsidie: € 180.000
overschot/resterend: € ... (ntb)	tekort: € 11.274	tekort: € 5.624	

Er is gerekend met een structurele subsidie van € 180.000 per jaar. Hierbij is geen rekening gehouden met een mogelijke indexatie van huurlasten etc.

Bijlage 1 Globale Ruimtestaat

Verhuurbare ruimten:		BTW-belast gebruik:			
naam/omschrijving	functie (activiteiten)	m2	BTW-hoog	BTW-laag	BTW-vrij
Ontmoetingsruimte/horeca:					
ontmoetingsruimte	bar/balie, horeca, leestafel incl. (uitleen)tijdschriften, af te scheiden hoekjes/ruimten	140	140		
keuken	kleine bereidingskeuken (incl. spoelkeuken), vgl. De Drie Eiken	24	24		
Bibliotheek:					
collectie volwassenen	verspreid over het gebouw (géén aaneengesloten / afsluitbare ruimte!),	75	75		
jeugdcorner	incl. af te scheiden hoekjes/ruimten				
kids	baby-peuter-kleuter-collectie, speelhoekje?, voorleeshoekje?				
inlever- en verwerkingsruimte	selfservice-terminals, ruimte voor sorteren&verwerken en boekenwagen, kopiëren?	inbegrepen	inbegrepen		
studie-/werkplek	stiltewerkplek	7	7		
studie-/werkplek	stiltewerkplek	7	7		
studie-/werkplek	stiltewerkplek	7	7		
Grote zaal:					
grote zaal excl. podium	dans en beweging, vergaderen/workshops, lezingen/presentaties, film	80			80
podium	repetities en voorstellingen theater, dans, muziek; evt. film	30			30
Diverse multifunctionele ruimten (met werknamen uit werksessie):					
'Middenzaal'	'atelier' met o.a. werktafels, makkelijk te reinigen vloer etc., mobiel oventje?	65			65
'Tussenzaal'	vergaderen, evt. muziekles zoals zang of ak. gitaar	50			50
'Extra tussenzaal'		50			50
->	evt. groter, om ook te gebruiken voor slagwerk en oefenruimte bandjes (vaste opstelling)	optioneel			optioneel
'MF-ruimte'	vergaderen, muziekles	35			35
'Vergaderruimte'	vergaderen, klein werkoverleg en/of klantgesprek	15			15
Kantoor:					
gezamenlijk kantoor	3 flexwerkplekken incl. gezamenlijke faciliteiten, incl. pantry	30			30
		615	260	0	355
		m2 VVO			
		615	m2 verhuurbare ruimten		
vormfactor:		30%	260	m2 voor BTW-belast gebruik	
		800	42%	aftrek van BTW over stichtingskosten,	
		m2 BVO		idem voor BTW over lasten gedurende exploitatie	

Bijlage 2 Inpassing ruimtes op Den Berghplein



BIJLAGE 3 - INDICATIEF GEBRUIKSSCHEMA O.B.V. HUIDIGE ACTIVITEITEN (pag. 15 en 16)

	Horeca 200 m2				Keuken 30 m2	Bibliotheek 100 m2			MF-zaal (deel 1) 85 m2	MF-zaal (deel 2) 35 m2		MF-zaal 65 m2	MF-zaal (Atelier) 50 m2	MF-ruimte (Muziek) 20 m2		MF-ruimte 12 m2	Kantoor 30 m2
Ma - Vm	Koffie-inloop ochtend 5-15 pers. 10.00-11.30u	Horeca 10-22u				Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u	Leesclub / groep 6 pers. 10-12u	Smartlappenk oor 15 pers. 10.00-11.30u			Yoga ca. 10 pers. 9.30-13.00u		Leesclub ... pers. 9.30-11.30u			Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Ma - Nm	Koffie-inloop middag 5-15 pers. 15.00-16.30u	Sen-dis (diner) 10-20 pers. 17.00u	Horeca 10-22u		Sen-dis (keuken) 3-4 pers. 17.00u	Bibliotheek 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u					Bewegen op muziek ca. 10 pers. 13.30-14.15u		Taalles ... pers. 12-14u			Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Ma - Av	Horeca 10-22u					Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u		Bridgen 40-50 pers. 19.00-22.30u	Toneelclub ... pers. ... - ... u?						Bestuurs. verga (wisselend) ... pers. bijv. 20-22u	
Di - Vm	Herensoos 5-15 pers. 10.00-11.30u	Breisoos 5-15 pers. 10.00-11.30u	Koffie-inloop ochtend 5-15 pers. 10.00-11.30u	Horeca 10-22u		Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u			Cursus beeldend 10-12u		Yoga 7-20 pers. 12-13u	Schilderen ca. 10 pers. 9.30-11.30u	Spreekuur Welzijn frequentie? ... - ... u?			Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Di - Nm	Spelletjessoos 5-15 pers. 13.30-15.30u	Koffie-inloop middag 5-15 pers. 15.00-16.30u	Horeca 10-22u			Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u					Zumba 7-20 pers. 16.00-16.45u	Schilderen ca. 10 pers. 13.30-15.30u	Succes op School (huisw-beg.) ... pers. 16-18u			Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Di - Av	Buurt restaurant (wekelijks?) ... pers. 18-20u	Horeca 10-22u			Buurt restaurant (wekelijks?) ... pers. 18-20u	Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u						Naaisalon 6 pers. 19.30-22.00u	Muziekles gitaar/piano 18-22u		Bestuurs. verga (wisselend) ... pers. bijv. 20-22u	
Wo - Vm	Koffie-inloop ochtend 5-15 pers. 10.00-11.30u	Horeca 10-22u				Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u		Inloopspeel ochtend ... pers., 9-11u	Muziek / dansles (peuters/ kleuters): 10-12u		Pilates Yoga 7-20 pers. 10.00-12.30u	Naaisalon 6 pers. 9.00-11.30 u				Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Wo - Nm	Bakkie, praatje, plaatje >25 pers. 14-16u	Koffie-inloop- middag 5-15 pers. 15.00-16.30u	Sen-dis (diner) 10-20 pers. 17.00u	Horeca 10-22u	Sen-dis (keuken) 3-4 pers. 17.00u	Bibliotheek 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u		Musical / Dansles (scholieren): 14-18u	Musical / dansles (scholieren) 14-18u		Lego-/ speelmiddag 15-20 kinderen ... - ... u?	Bloem schikken ... pers. ... - ... u?	Muziekles gitaar/piano: 15-18u			Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Wo - Av	Kinderkook café (wekelijks?) ... pers., 17-19u?	Horeca 10-22u			Kinderkook café (wekelijks?) ... pers., 17-19u?	Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u		Volksuniv. lezingen, kennisdeling	Volksuniv. lezingen, kennisdeling		Game-avond ... pers. ... - ... u?	Sjoelen 7-20 pers. 19.30-21.30u	Muziekles gitaar/piano: 19-22u		Bestuurs. verga (wisselend) ... pers. bijv. 20-22u	

vm: voormiddag: 9.00 - 13.00u
nm: namiddag: 13.00 - 18.00u
av: avond: 19.00 - 23.00u
Ruimte niet beschikbaar

Succes op School (huisw-begeleiding)	Bestaande activiteit Balans (wekelijks)
Buurtrestaurant (maandelijks)	Niet-wekelijkse activiteit Balans, <i>of in cursief: idee voor nw activiteit</i>
Schildersatelier	Bestaande activiteit (in een ruimte van) De Linde
Legomiddag	Niet-wekelijkse activiteit De Linde, <i>of in cursief: idee voor nw activiteit</i>

Bibliotheek	Bestaande activiteit Kunstenhuis-Idea
Bibliotheek	Niet-wekelijkse activiteit Kunstenhuis-Idea, <i>of in cursief: idee voor nw activiteit</i>
	Bestaande activiteit SWOS
Leesclub	Niet-wekelijkse activiteit SWOS, <i>of in cursief: idee voor nw activiteit</i>

	Horeca 200 m2		Keuken 30 m2	Bibliotheek 100 m2		MF-zaal (deel 1) 85 m2	MF-zaal (deel 2) 35 m2	MF-zaal 65 m2	MF-zaal (Atelier) 50 m2	MF-ruimte (Muziek) 20 m2		
Do - Vm	Koffie-inloop ochtend 5-15 pers. 10.00-11.30u	Horeca 10-22u		Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u	Cursus beeldend 10-12u					Kantoor tijden 08:30 - 17:00	
Do - Nm	Koffie-inloop middag 5-15 pers. 15.00-16.30u	Horeca 10-22u	Sen-dis (diner) 10-20 pers. 17.00u	Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u	Schilders atelier 6-8 pers. ... - ... u?	Koersbal 7-20 pers. 13.30-16.00u			Taalles ... pers., 12-14u	Succes op School (huisw-beg.) ... pers. 16-18u	Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Do - Av	Horeca 10-22u			Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u		Hobbycafé (2-wekelijks) ca. 20 pers. 19.45-21.45u	Schaakclub ... pers. ... - ... u?	Naaisalon 6 pers. 19.30-22.00u	Muziekles gitaar/piano 18-22u	Bestuurs. verga (wisselend) ... pers. bijv. 20-22u	
Vr - Vm	Koffie-inloop ochtend 5-15 pers. 10.00-11.30u	Horeca 10-22u	Sen-dis (keuken) 3-4 pers. 12.30u	Bibliotheek: 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u							Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Vr - Nm	Sen-dis (lunch) 10-20 pers. 12.30u	Koffie-inloop middag 5-15 pers. 15.00-16.30u	Horeca 10-22u	Bibliotheek 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u							Kantoor tijden 08:30 - 17:00
Vr - Av	Buurt restaurant (wekelijks?) ... pers. 18-20u	Horeca 10-22u	Buurt restaurant (wekelijks?) ... pers. 18-20u	Bibliotheek 10-22u	Studie/werk plekken: 10-22u	Bingo 50-70 pers. 19.30-...u	Bingo 50-70 pers. 19.30-...u					
Za - Vm	Koffie-inloop ochtend 5-15 pers. 10.00-11.30u	Horeca 10-19u		Bibliotheek: 10-19u	Studie/werk plekken: 10-22u							
Za - Nm	Pannekoeken- inloop 75 pers. 12.30-14.00u	Laagdrempelig ontmoeten (eenzame) volwassenen	Horeca 10-19u	Bibliotheek: 10-19u	Studie/werk plekken: 10-22u		Legomiddag 15-20 kinderen ... - ... u?					
Za - Av	Horeca 10-23u					Dansen (2-wekelijks) ... pers. 20-23u	Filmavond (maandelijks) ... pers. ... - ... u?			Jeugdsoos (maandelijks) ... pers. ... - ... u?		
Zo - Vm												
Zo - Nm		"Stamkroeg / sportcafé" voor (eenzame) ouderen	Horeca 13-18u	Bibliotheek: 13-18u	Studie/werk plekken: 13-18u							
Zo - Av		Horeca bij evenement										

vm: voormiddag: 9.00 - 13.00u
nm: namiddag: 13.00 - 18.00u
av: avond: 19.00 - 23.00u
Ruimte niet beschikbaar

Succes op School (huisw-begeleiding)	Bestaande activiteit Balans (wekelijks)
Buurtrestaurant (maandelijks)	Niet-wekelijkse activiteit Balans, of in cursief: idee voor nw activiteit
Schildersatelier	Bestaande activiteit (in een ruimte van) De Linde
Legomiddag	Niet-wekelijkse activiteit De Linde, of in cursief: idee voor nw activiteit

Bibliotheek	Bestaande activiteit Kunstenhuis-Idea
Bibliotheek	Niet-wekelijkse activiteit Kunstenhuis-Idea, of in cursief: idee voor nw activiteit
	Bestaande activiteit SWOS
Leesclub	Niet-wekelijkse activiteit SWOS, of in cursief: idee voor nw activiteit