



Multifunctioneel Cultuurpodium Gieten

Fase 2: verdieping op thema's

lindhorst
HUISVESTINGSADVISEURS

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze

Datum

28 juni 2022

Project

Cultuurpodium Gieten – fase 2

Projectnummer

1-339

Versie

4.0 - definitief

Contactpersoon

Jan Drogts en Wessel Joustra

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Wat leverde fase 1 op?	5
3.	Plan van aanpak fase 2	7
4.	Inhoudelijke thema's	8
4.1	Samenwerking	8
4.2	Functionaliteit	9
4.3	Stichting vormen voor beheer	10
5.	Financiële thema's	12
5.1	Duurzaamheid	12
5.2	Investeringskosten	13
5.3	Exploitatie	14
6.	Uitwerkingen scenario's	17
6.1	Scenario 1 - Aanbouw bij de Wendeling	18
6.2	Scenario 2 - Aanbouw bij sporthal De Goorns	19
6.3	Scenario 3 - Nieuwbouw achter De Wendeling	20
6.4	Scenario 4 - Nieuwbouw op De Goorns, locatie TULP	21

Bijlagen

1.	Kadernotitie Huisvesting (culturele) verenigingen Gieten
2.	Plan van aanpak fase 2
3.	Notitie functionaliteit en samenwerking cultuurpodium 220218
4.	Ruimtetablel
5.	Exploitatie-inkomsten 220607
6.	Scenario 1 – aanbouw De Wendeling
7.	Scenario 2 – aanbouw De Goorns sporthal
8.	Scenario 3 – nieuwbouw achter De Wendeling
9.	Scenario 4 – nieuwbouw De Goorns tennisbaan

1. INLEIDING

De huisvesting van de culturele verenigingen in Gieten staat al enkele jaren in de belangstelling van vele Gietenaren. De uitdagingen daarbij zijn al verschillende keren naar voren gebracht.

Zowel uit het brede onderzoek van 2017 als uit het huidige onderzoek blijkt de grote diversiteit aan accommodaties dat door de verenigingen in Gieten, deels als noodoplossing, wordt gebruikt voor repetities en uitvoeringen. Voor veel verenigingen betekent dit ook dat een oplossing wordt geaccepteerd die niet ideaal is en voor sommige geldt dat de accommodatie onvoldoende is. Inmiddels worden ook verschillende uitvoeringen buiten Gieten gehouden. Ten opzichte van het fase 1 onderzoek, dat vorig jaar juni is afgerond, moeten we constateren dat Jimm's Restaurant inmiddels te koop staat en het daarmee onzeker is of de zaalruimte beschikbaar blijft.

In 2021 is middels een co-creatie, waarbij gemeente en verenigingen constructief hebben samengewerkt, een eerste studie uitgevoerd. De studie gaf een antwoord op de vraag welke huisvestingsopties zijn er in Gieten om de nood te lenigen. Uiteindelijk zijn er drie scenario's gepresenteerd. De projectgroep heeft zich daarbij unaniem uitgesproken voor aanbouw op sportpark De Goorns (bij de sporthal) als voorkeursscenario. In hoofdstuk 2 wordt een nadere toelichting gegeven op de uitkomsten van fase 1. Het eindrapport is in juni 2021 gepresenteerd aan het college van B en W en op 23 juni 2021 is de gemeenteraad geïnformeerd.

Vervolgens heeft de gemeente een kadernota opgesteld voor de realisatie van het cultuurpodium (zie bijlage 1). Deze is in de gemeenteraad van september 2021 vastgesteld. De kadernota heeft als doel de kaders scherper te stellen om te komen tot een duurzame oplossing voor de huisvestingsproblematiek van de culturele verenigingen.

Nu de verenigingen na corona weer de ruimte krijgen om te repeteren, kunnen we ook constateren dat de stand-still in de afgelopen jaren niet heeft geleid tot krimp van de verenigingen. Het tegendeel is waar. De drive en ambitie om dit seizoen nog waardig af te sluiten met een uitvoering is groot. Een nieuwe passende huisvesting zal dit alleen maar versterken. Een aantal verenigingen spreekt daarbij ook duidelijk uit dat groei in de afgelopen jaren bewust is afgeremd door de beroerde huisvesting. Kortom: nieuwe huisvesting brengt een nieuw elan.

Dit rapport beschrijft het onderzoek in de 2^e fase. De kern van de projectgroep uit fase 1 heeft zich daarbij als klankbordgroep gemanifesteerd in deze fase 2. In acht bijeenkomsten is uiteindelijk dit rapport tot stand gekomen. De conclusies en aanbevelingen worden unaniem onderschreven.



2. WAT LEVERDE FASE 1 OP?

Het fase 1 onderzoek is uitgevoerd in de periode februari - juni 2021. Er is een projectgroep gevormd met negen bestuursleden van de verschillende verenigingen en vier medewerkers van de gemeente. De onderzoeksvragen zijn hieronder weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd langs een heldere lijn van de volgende vragen:

- Wat hebben de verenigingen nodig? Hoe groot en welke faciliteiten zijn nodig ?
- Wat is er beschikbaar in Gieten voor de uitvoering van deze activiteiten?
- Wat is er aanvullend op de huidige accommodatiecapaciteit nodig?
- Waar en hoe kan dit worden gerealiseerd?
- Wat zijn de geraamde investerings- en exploitatiekosten?

Middels een enquête is informatie opgehaald bij verenigingen en daarnaast zijn er verschillende gesprekken gevoerd met verenigingen die op de één of andere manier een huisvestingsprobleem hebben. Zo is een scherp beeld gevormd van de huisvestingsproblematiek van de verenigingen. De conclusie is dat de in 2017 gesignaleerde problemen anno 2021 veel zwaarder worden gevoeld, ondanks het feit dat Covid-19 het voor veel verenigingen onmogelijk maakt om regulier te oefenen. In een nieuw cultuurpodium is de ruimtetabel hiernaast de vertaling van de behoefte.

		Oppervlakte		
		m ²	m ² totaal	
1	Grote zaal (150 plaatsen)		180	Hoogte 4.00 m
	▪ Podium	60		
	▪ Zitplaatsen (150 stuks)	80		
	▪ Loopruimte en zijtoneel	40		
2	Kleine zaal (80 zitplaatsen)		100	Hoogte 3.00 m
	▪ Zaal	75		
	▪ Berging algemeen	25		
3	Kleed-/wasruimte (2 ruimten 20 m²)		40	
4	Opslagruimten		117	
	▪ Opslag GiAF	12		
	▪ Archief ruimte Historische Vereniging	20		
	▪ Opslag decorstukken en kleding Tikotaria	25		comb. Helmers
	▪ Opslag instrumenten popkoor Session	5		
	▪ Opslag Gemengd Koor Gieten	20		
	▪ Opslag Helmers	10		
	▪ Opslag Eureka	25		
5	Centrale hal / pauzeruimte / kantine		120	
	▪ Centrale hal	80		
	▪ Uitgifte buffet	20		
	▪ Opslag en voorraad	20		
	TOTAAL netto oppervlakte		557	
	Bruto-/netto toeslag (gangen, constructie)		1,30	
	TOTAAL bruto oppervlakte		724	

De grote en de kleine zaal zijn multifunctioneel inzetbaar. De grote zaal is voorzien van een schuiftribune die ruimte biedt aan 150 toeschouwers bij voorstellingen en opvoeringen. De grote zaal heeft ook voorzieningen voor licht en geluid en is goed geïsoleerd om geluidsoverlast naar de omgeving te voorkomen. De kleine zaal kan worden gekoppeld aan de centrale hal om zo een grotere pauzeruimte te hebben bij uitvoeringen met veel publiek. Multifunctionaliteit is de basis voor het gebruik en een goede exploitatie.

Locaties en scenario's

Bij het onderzoek naar mogelijke locaties voor het nieuwe cultuurpodium zijn ook bestaande objecten beoordeeld, zoals: hotel Braams, Jimm's, Impuls, de Bethlehemkerk en De Wendeling. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de volgende scenario's:

1. Aanbouw bij De Wendeling
2. Aanbouw bij sporthal De Goorns
3. Nieuwbouw achter De Wendeling

Bij de scenario's 1 en 2 wordt gebruik gemaakt van voorzieningen die bij de bestaande panden aanwezig zijn en (mogelijk) kunnen worden gedeeld.

Voor scenario 1 geldt wel dat De Wendeling inmiddels financieel is afgeschreven met een leeftijd van 52 jaar. Daarnaast heeft De Wendeling ook al een avondgebruik dat deels het gezamenlijk gebruik bemoeilijkt.

Bij scenario 2 is het uitgangspunt dat het sportcafé bij de sporthal ook ingezet kan worden als cultureel café. De aanwezigheid van andere organisaties heeft voordelen bij een breder gebruik van de voorziening. Dit in tegenstelling tot de andere 2 scenario's bij De Wendeling.

Financieel

Van de drie scenario's zijn de investeringskosten en de exploitatiekosten bepaald. De investeringskosten varieerden van € 2.179.000 tot € 2.534.000 (prijspeil mei 2021). Er is ook een scenario uitgewerkt waarbij naast een nieuw cultuurpodium ook een nieuwe Wendeling zou worden gerealiseerd. Die laten we nu verder buiten beschouwing.

Uitgangspunten voor de exploitatiekosten zijn een duurzaam gebouw (energieneutraal) en lage onderhoudskosten. Vorm en materiaalkeuze zijn daarbij belangrijke aspecten. Bij nieuwbouw kan dat optimaal worden ingevuld. De inkomsten bestaan uit verhuringen en horeca-inkomsten. Voor scenario 2 en 3 lijkt een positieve exploitatie

realiseerbaar. Met de kanttekening dat er in deze fase, zonder dat er een concreet ontwerp ligt, de exploitatiekosten- en baten gebaseerd zijn op ervaringscijfers.

Beheer

De verschillende beheersvormen zijn besproken en toegelicht.

Uiteindelijk is de conclusie dat de scenariokeuze van invloed is op de beheersvorm. De vorming van een beheersstichting, waar de verenigingen een rol in spelen, is bij scenario 2 en 3 een logische keuze. De gemeente voert nu het beheer over De Wendeling (scenario 1). Daar zou mogelijk een andere keuze moeten worden gemaakt. De gemeente heeft een duidelijke voorkeur voor de vorming van een stichting in lijn met de keuze zoals die ook bij MFC de Boerhoorn in Rolde is gerealiseerd.

Voorkeursscenario fase 1

De projectgroep heeft bijna unaniem voorkeur voor realisatie van scenario 2, aanbouw bij sporthal De Goorns. Met als belangrijke pluspunten:

- Ruime parkeervoorziening aanwezig.
- Centraal gelegen en toch geen directe woonbebouwing in de buurt.
- Combinatie met sportcafé is mogelijk en is ruimtebesparend voor de nieuwbouw.
- Beheer zou, tegen betaling, kunnen worden gecombineerd met de sporthal en/of het sportcafé.

Financieel is dit scenario het meest interessant voor gemeente (lagere investering) en gebruikers (gunstiger exploitatie).

Voor de scenario's met De Wendeling geldt als nadeel dat de afstand tot de woonbebouwing beperkt is en de locatie aanzienlijk meer bezoekers gaat trekken dan nu het geval is. Hier mag meer bezwaar van buurtbewoners worden verwacht.

3. PLAN VAN AANPAK FASE 2

In de kadernota (bijlage 1) zijn beleidskaders en project specifieke kaders aangegeven die van belang zijn voor een verdere verdieping op weg naar een duurzame oplossing voor de huisvestingsproblematiek van de culturele verenigingen.

De kaderstelling wordt enerzijds gebaseerd op bestaand en vastgesteld beleid van de gemeente en anderzijds zijn er aanvullende kaders geformuleerd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot 17 aandachtspunten voor het vervolgonderzoek. In bijlage 2 is aangegeven hoe die punten zijn geclusterd tot 6 onderzoekthema's, te weten:

1. **Samenwerking:** naast de hoofdgebruikers zijn ook andere gebruikers welkom
2. **Functionaliteit:** multifunctioneel, slimme oplossingen voor een breed gebruik
3. **Beheer:** de op te richten beheersstichting neemt de verantwoordelijkheid voor een sluitende exploitatie
4. **Duurzaamheid:** energieneutraal als voorbeeldproject
5. **Investeringskosten:** een degelijk onderbouwde raming van de stichtingskosten
6. **Exploitatiekosten:** kosten en baten in balans.

De opbouw van dit onderzoeksrapport is:

- Hoofdstuk 4 gaat over de meer inhoudelijke onderzoekthema's **samenwerking, functionaliteit en beheer.**
- In hoofdstuk 5 komen de meer zakelijke financiële onderzoekthema's **duurzaamheid, investeringskosten en exploitatiekosten.**
- In hoofdstuk 6 worden de onderzoekthema's gekoppeld aan de scenario's.

Klankbordgroep

Het fase 2 onderzoek is begeleid door een klankbordgroep bestaande uit de volgende personen:

- Irma Abrahams; jeugdtheater Tikotaria
- Annelies Neuteboom; fotoclub GiAF
- Wim Veenhof; vereniging Dorpsbelangen Gieten
- Harry van Leiden; theatergroep Helmers en Molentheater
- Ria Tönis; popkoor Session
- Jannet Betting; toneelvereniging Eureka
- Jan Raterink; gemengd koor Gieten
- Johan Hanekamp/Bert Meedendorp; gemeente Aa en Hunze

LindHorst heeft als extern projectmanager het onderzoek uitgevoerd. LindHorst heeft gesprekken gevoerd met toekomstige gebruikers en conceptteksten voorgelegd aan de klankbordgroep. De klankbordgroep onderschrijft de conclusies van dit eindrapport.



4. INHOUDELIJKE THEMA'S

In dit hoofdstuk gaat het over de inhoudelijke thema's uit de kadernota, te weten:

- **4.1 Samenwerking;** naast de hoofdgebruikers zijn ook andere gebruikers meer dan welkom.
- **4.2 Functionaliteit;** multifunctioneel, slimme oplossingen voor een breed gebruik.
- **4.3 Beheer;** de verenigingen nemen verantwoordelijkheid voor sluitende exploitatie.

4.1 Samenwerking

De culturele verenigingen hebben hun activiteiten vooral in de avonden van 19.00 tot 23.00 uur. Daarnaast hebben de verenigingen uitvoeringen die over het algemeen op de weekendavonden zijn gepland. Dat betekent dat er nog een groot aantal dagdelen in de week beschikbaar is voor andere organisaties. Samen met de klankbordgroep is een overzicht gemaakt met organisaties/verenigingen die daarvoor in aanmerking komen. In bijlage 3 is daar een uitgewerkt overzicht van gegeven. Veel organisaties tonen interesse en zien mogelijkheden om gebruik te maken van de nieuwe voorziening. Het gaat daarbij dan niet om permanente huur maar veelal om incidentele huur. Over concrete samenwerking zijn met de volgende organisatie afspraken gemaakt.



Kinderopvang O&Ki

O&Ki geeft aan op zoek te zijn naar passende huisvesting voor 30 bso-kinderen (8-12 jaar). De gebruikstijden zijn dagelijks op werkdagen van 14.00 tot 18.30 uur. Voor de binnenruimte geldt een eis van 3,5 m² per kind en voor buiten 1,5 m² per kind. De kleine zaal, inclusief keuken van 20 m² zijn dan passend. Voor O&Ki is +/- 100 m² geschikte buitenruimte een eis. Deze buitenruimte hoeft niet omheind en/ of afsluitbaar te zijn.

De locatie De Goorns heeft voor hen meerwaarde. Op dit moment wordt gebruik gemaakt van kantines van sportclubs daar. De aanwezige voorzieningen op het sportpark geeft een aanzienlijke verbreding van de mogelijkheden en maakt het aanbod aantrekkelijk voor de kinderen.

Over de specifieke inrichting moet nader overleg worden gevoerd. O&Ki is een commerciële instelling en is bereid een langlopend huurcontract (10 jaar) aan te gaan. Dit zal worden vastgelegd in een intentieverklaring.

Tennisvereniging TULP

Op initiatief van tennisvereniging TULP is er een gesprek geweest om samen te werken. Daarmee kwam dan ook hun locatie op sportpark De Goorns, nabij de entree van het sportpark, als 2^e locatie op sportpark De Goorns in beeld. Interessant omdat de locatie nabij de parkeerplaatsen ligt en beter bereikbaar is. Er zijn ideeën besproken over een indoor padel- of pickleballbaan. De padelbaan is het meest interessant, maar daarvoor is de grote zaal te klein. Voor pickleball is de afmeting van de grote zaal wel voldoende. De kantine van de tennisvereniging en het restaurant kunnen worden gedeeld, alhoewel er in het programma van het cultuurpodium nu niet echt een restaurant is opgenomen. De locatie is nog wel in beeld. Als variant op scenario 2 hebben we zo een scenario 4 toegevoegd: **zelfstandige nieuwbouw op sportpark De Goorns.**

De **grote zaal** heeft een mobiele schuiftribune. Dat wil zeggen dat in 'ingeklapte' toestand een volledig vlakke vloer van 180 m² beschikbaar is. Met een uitgeschoven tribune kunnen 150 toeschouwers een plek krijgen en is er nog een podium van 60 m² beschikbaar. Alle tussenvormen zijn ook mogelijk. Daarnaast is de grote zaal uitstekend geïsoleerd en voorzien van professionele licht- en geluidsinstallatie. De akoestiek is geschikt voor spraak en muziek. De vrije hoogte is minimaal 4.50 meter.

Impuls

Impuls huurt diverse ruimten in MFC De Boerhoorn te Rolde. Een deel van die activiteiten wordt ook in Gieten georganiseerd, hoofdzakelijk ondergebracht in het eigen pand. Om meer plaats voor de eigen ruimten te krijgen, zouden ze een deel van de activiteiten extern willen plaatsen. De vergoedingen zijn gering om de deelname laagdrempelig te houden. In de ochtend is er ruimte in de kleine zaal en de grote zaal. Met Impuls is gesproken over een aantal concrete opties en activiteiten, zonder dat er nu harde afspraken zijn gemaakt. Elke maandag en donderdagochtend van 10.00 tot 12.00 uur, vindt de sociale huiskamer in Gieten plaats. In Gasselternijveen wordt daarbij, als enige in de gemeente, ook gekookt en duurt de activiteit tot 13.30 uur. Dit zou ook een optie zijn voor Gieten. In de kleine zaal met keuken behoort dat dan zeker tot de mogelijkheden. Koersbal, sjoelen en senioren gymnastiek zijn daarnaast activiteiten die op dit moment nog niet echt een plek hebben. Ook die zouden in het nieuwe cultuurpodium plaats kunnen vinden.

Externe verhueringen

Een aantal organisaties geeft aan de grote zaal mogelijk te willen huren voor grotere uitvoeringen. Door goede voorzieningen te realiseren met 150 zitplaatsen op een tribune en een goede licht- en geluidsinstallatie lijkt het een interessante optie voor meerdere organisaties. Bovendien kunnen de extra consumptieverkopen extra horeca-inkomsten opleveren.

Flexibiliteit in inrichting en voorzieningen

Om voor meerdere gebruikers interessant te zijn, zijn flexibiliteit en toegankelijkheid belangrijk. Dat geldt enerzijds voor de inrichting en anderzijds voor de mogelijkheid ruimten onderling te kunnen koppelen. Ook een goed wifi-sigitaal is belangrijk voor de gebruikers.



De **kleine zaal** is multifunctioneel ingericht, maar er zijn in ieder geval tafels en stoelen aanwezig voor 30 personen. De kleine zaal grenst aan de keuken en de centrale hal. Voor diverse activiteiten is de combinatie belangrijk. De vrije hoogte is 3.50 meter.

4.2 Functionaliteit

Het cultuurpodium wordt primair ontwikkeld als voorziening voor de culturele verenigingen. Deze verenigingen realiseren zich echter dat multifunctioneel gebruik van de ruimte de basis is voor een goede exploitatie.

Het basis Programma van Eisen (zie hoofdstuk 2) is daar op gebaseerd. Op basis van de gesprekken met mogelijke andere gebruikers, is het wenselijk het Programma van Eisen op onderdelen aan te passen op de volgende onderdelen:

- Toevoegen keuken 15 m²
- Toevoegen berging O&Ki 10 m²
- Toevoegen kantoor/vergaderruimte 25 m²
- Verkleinen oppervlakte bergingen per saldo met 24 m²

Keuken 15 m²

De keuken wordt gebruikt voor de bso-activiteiten van O&Ki, voor de koffieochtenden van Impuls en bij de grotere uitvoeringen met veel bezoekers. Een berging zit al in het basisprogramma. In de keuken minimaal twee elektrische kooksets meenemen. We bieden geen frituur aan.

Berging O&Ki 10 m²

O&Ki heeft een eigen afsluitbare berging nodig waar materialen voor de activiteiten kunnen worden opgeborgen.

Kantoor/werkruimte 25 m²

Een multifunctionele werkruimte waar ook vergaderingen met maximaal acht personen kunnen worden gehouden is een onmisbare extra faciliteit. Door deze ruimte nabij de entree te situeren is er ook toezicht op de personen die het pand binnen komen. Deze ruimte kan ook door beheerders worden gebruikt.

Minder bergingen

Naast toevoeging van een aantal functies en ruimten hebben we ook kritisch gekeken naar de overige ruimten, zoals gevraagd vanuit de kadernota. In fase 1 hebben de verenigingen aangegeven behoefte te hebben aan berging voor exclusief gebruik. Berging die permanent beschikbaar is voor de betreffende vereniging is relatief duur.

Dit heeft geleid tot een aantal heroverwegingen, waardoor de totale ruimtebehoefte voor bergingen is verkleind van 117 m² naar 93 m².

In bijlage 4 is een actueel ruimteprogramma gegeven. Het totaal bruto vloeroppervlakte neemt toe met 14 m² fno. De grootte van de zalen is ongewijzigd gebleven.

4.3 Stichting vormen voor beheer

De kadernota geeft de volgende randvoorwaarden ten aanzien van het beheer van het cultuurpodium:

‘Streef naar de vorming van een beheersstichting die verantwoordelijk wordt voor beheer en exploitatie van de ruimte, waarin verenigingen/gebruikers een prominente rol krijgen.’

Visie gebruikers

In de kadernota is aangegeven dat er door de gemeente groot belang wordt gehecht aan de rol van de gebruikers bij het beheren van het nieuwe cultuurpodium. De meest passende vorm daarbij is de beheersstichting. In het fase 1 onderzoek is een bredere afweging gemaakt van de mogelijkheden, maar gelet op de verwachte gebruikssituatie is de stichtingsvorm de best passende. Om een compleet beeld te krijgen van rol, taken en verantwoordelijkheden van een beheersstichting heeft de klankbordgroep gesprekken gevoerd met bestuurlijke vertegenwoordigers van MFC De Spil in Gasselternijveen en van MFC De Boerhoorn in Rolde. Het tweede bezoek was op locatie. Daar is ook gesproken over het realisatieproces van de nieuwbouw. Beide MFC's zijn een stuk groter en hebben meer deelnemers en functies dan bij het cultuurpodium het geval zal zijn. De leden van de klankbordgroep hebben zo een compleet beeld gekregen van de rol van een stichting en een stichtingsbestuur. De leden van de klankbordgroep hebben aangegeven de rol van de stichting als beherende organisatie ook als uitgangspunt te willen nemen voor het cultuurpodium.

Statuten De Boerhoorn als basis

We hebben van zowel De Spil als De Boerhoorn de statuten gekregen. De oprichtingsakte van De Boerhoorn is actueel en na intensief overleg tussen de gemeente Aa en Hunze en de vertegenwoordigers van De Boerhoorn opgesteld en samengesteld. Naar de mening van de klankbordgroep is die inhoudelijke opzet en de beschreven kaders een goede basis voor de Stichting Cultuurpodium Gieten.

Samenstelling bestuur

Voor de vorming van het bestuur van de stichting zijn van belang:

- kwaliteit van de bestuurders
- binding met de gebruikers en het dorp Gieten

Uitgangspunt is minimaal drie en maximaal zeven bestuurders. Bij de oprichting wordt uitgegaan van vijf bestuurders. Hiervan zullen de gebruikers die nu in de klankbordgroep zijn vertegenwoordigd zich inspannen om er minimaal 2 voor te dragen. De andere drie bestuurders worden aangesteld op basis van de goedgekeurde bestuurlijke profielen. De voorzitter dient boven de partijen te staan en is extern. De binding van alle bestuurders met Gieten wordt daarbij wel belangrijk gevonden. Vooralsnog is het een voorwaarde.

Het eerste bestuur wordt benoemd door het college van B en W van de gemeente Aa en Hunze. Daarna vult het bestuur zichzelf aan, waarbij de gewenste profielen van bestuursleden de basis zijn. Afgesproken is dat voor het eerste bestuur er een bestuurslid wordt geleverd uit de 'muziekhoeke' en een bestuurslid uit de 'toneelhoeke'. Voor het eerste bestuur zullen de toneelclubs en de koren die in de klankbordgroep zitten zich inspannen om elk een bestuurslid voor het Stichtingsbestuur voor te dragen. Deze twee bestuursleden gaan samen met de leden uit de klankbordgroep op zoek naar de andere drie bestuursleden. In het najaar van 2022 krijgt dit vorm.

Beheer

Uit de gesprekken met De Spil en De Boerhoorn bleek het belang van goed beheer. De stichting is eindverantwoordelijk, maar wie verzorgt het dagelijks beheer op locatie? Wie opent en sluit het gebouw, wie ziet toe op een correct gebruik van de voorziening en wie kunnen de gebruikers en potentiële huurders benaderen met vragen? Door de omvang van de MFC's in Rolde en Gasselternijveen is de situatie niet goed vergelijkbaar. Bovendien is er in Gieten ook geen historisch vertrekpunt. In 5.3 lichten we dit verder toe.

Exploitatie

In hoofdstuk 5 gaan we dieper in op de exploitatiekosten en -opbrengsten. Het gaat dan vooralsnog over de huisvestingslasten. De organisaties die gebruikmaken van de voorziening houden ook hun eigen begrotingen. De relatie met de stichting is vastgelegd in de huurovereenkomst die verenigingen en stichtingsbestuur sluiten. De beheersstichting is verantwoordelijk voor een sluitende begroting. Dat betekent dan ook dat het bestuur tarieven vaststelt, huurcontracten opstelt en afsluit. Een differentiatie van huurtarieven voor maatschappelijke organisaties en commerciële organisaties ligt voor de hand. Het gemeentelijke beleid zal hier ook de basis vormen. Er zal een bestuurdersverzekering komen, maar dat ontslaat de bestuurders niet van de exploitatieverantwoordelijkheid. Die is overigens inhoudelijk niet wezenlijk anders dan bij de dorpshuizen.

Oprichting stichting

Bij een positief besluit van de gemeenteraad voor de zomer van 2022 is het wenselijk dat de oprichting van de beheersstichting in het najaar van 2022 vorm krijgt. We gaan er wel vanuit dat de gemeente Aa en Hunze bouwheer is van de nieuwbouw, maar dat het stichtingsbestuur en de klankbordgroep bij de ontwerp- en realisatiefase van het cultuurpodium mee kan denken en mee kan sturen bij de keuzes die nog moeten worden gemaakt. De streefdatum voor de oprichting van de Stichting Cultuurpodium Gieten is 1 januari 2023.

5. FINANCIËLE THEMA'S

In dit hoofdstuk gaat het over de meer zakelijke en financiële kaders, te weten:

- **5.1 Duurzaamheid;** energieneutraal als voorbeeldproject
- **5.2 Investeringskosten;** een degelijk onderbouwde raming van de stichtingskosten
- **5.3 Exploitatiekosten;** kosten en baten in balans

5.1 Duurzaamheid

De kadernotitie geeft als uitgangspunten:

- Streef naar een energieneutraal, onderhoudsarm, doelmatig en sober gebouw.
- Beperk de energiekosten door duurzame maatregelen.

Duurzaamheid is een container begrip met veel mogelijkheden. Voor het cultuurpodium gaan we uit van de volgende ambities:

- Een energieneutraal en gasloos gebouw; CO₂-neutraal als uitdaging.
- Duurzaam en onderhoudsarm materiaalgebruik.

Energieneutraal als ambitie

In het Bouwbesluit is de minimale eis voor nieuwe gebouwen inmiddels opgetrokken naar BENG-niveau. De eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) gaan onder meer uit van de energiebehoefte in kWh per vierkante meter per jaar (BENG 1). Maar er worden tegelijkertijd ook eisen gesteld op het gebied van het maximale primaire fossiele energiegebruik (BENG 2) en het minimale percentage hernieuwbare energie (BENG 3). De basiseisen zijn dan te herleiden tot de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- een compact en sober gebouw
- vloer-, wand- en dakisolatie op hoog niveau
- luchtwaterwarmtepomp; om gasloos te halen

- verwarmen, koelen en ventileren middels lucht; regelbaar op ruimteniveau
- warmteterugwinning ventilatielucht
- ledverlichting
- PV-panelen

Energieneutraal (ENG)

ENG is het volgende niveau na BENG; op gebouwniveau is dan het energieverbruik per saldo 0. Het betreft dan het verbruik voor verwarmen, koelen, lucht vervensen en verlichten van het gebouw. In de zomer wordt energie geleverd middels PV-panelen en in de winter wordt opgenomen uit het elektriciteitsnet. Deze ambitie wordt nagestreefd. Dat betekent dus niet dat het energieverbruik 0 is, omdat we ook nog energie verbruiken voor gebruiksdoeleinden, zoals voorzieningen in de keukens en voor computergebruik.

CO₂-neutraal

Het ultieme doel is *nul op de meter, Parisproof* of *CO₂-neutraal*.

Bij nieuwe gebouwen moeten dan de goede randvoorwaarden aanwezig zijn. Dat betekent over het algemeen voldoende dakvlak voor de plaatsing van PV-panelen. We gaan in de ontwerpfase onderzoeken wat de haalbaarheid hiervan is. Voor beide opties, ENG en CO₂-neutraal geldt dat het elektriciteitsnetwerk daarvoor geschikt moet zijn.

Binnenklimaat

Bij de start van het ontwerpproces moeten de duurzame uitgangspunten direct worden vertaald naar maatregelen en ontwerpuitgangspunten. Dit doen we samen met een architect, een installatie-adviseur en een bouwfysica-adviseur. Samen met deze adviseurs zorgen we voor een duurzaam gebouw en een goed binnenklimaat. Dat laatste blijft wel voorwaarde voor een multifunctioneel en behaaglijk gebouwgebruik, zowel bij repetities met kleine groep als bij uitvoeringen met veel publiek in de zaal.

Circulaire bouwmaterialen

Circulair bouwen is een duurzame vorm van bouwen waarbij zoveel mogelijk herbruikbare grondstoffen worden ingezet en zo min mogelijk eindige bronnen. Minimaal gebruiken en maximaal hergebruiken. Zijn er geen herbruikbare materialen beschikbaar, dan is een keuze voor hernieuwbare materialen next best. Nederland wil in 2050 volledig circulair zijn door veilige en duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De nieuwbouw van het cultuurpodium kan daarbij een mooi voorbeeldproject zijn. Ook hier geldt dat dit in de ontwerpfase verder moet worden uitgewerkt.

5.2 Investeringskosten

In de kadernota is aangegeven te onderzoeken of de stichtingskosten kunnen worden verlaagd door de gebouwoppervlakte te reduceren. Dit is enerzijds gelukt door minder en kleinere bergingen te realiseren. Anderzijds zijn er vanuit de samenwerking ook weer functies toegevoegd waardoor de ruimtebehoefte weer wat is gaan groeien. Per saldo is de ruimtebehoefte nagenoeg gelijk gebleven. De samenwerking leidt wel tot extra exploitatie-inkomsten, waardoor de haalbaarheid van een aantal scenario's is vergroot door extra exploitatie-inkomsten.

Stichtingskosten

We leven nog steeds in een bijzondere tijd. Er is schaarste op de markt van bouwmaterialen waardoor materiaalprijzen snel stijgen en het blijft onduidelijk hoe snel dit stabiliseert. Dat betekent ook dat de investeringskosten moeten worden gezien als indicatief en richtinggevend en als peildatum 1 april 2022 hebben. In 2021 hebben we de normprijs vastgesteld op € 3.500/m² bvo. Voor de periode mei 2021 en april 2022 is de BDB-index voor utilitaire bouwkosten 7%. Per 1 april 2022 wordt daarom ook gewerkt met een normprijs van € 3.745/m² bvo. Deze normprijs kan voor alle scenario's worden aangehouden.

Als we in dit hoofdstuk praten over investeringskosten, dan hebben we het over alle kosten die gemaakt worden voor de oprichting van de nieuwe voorziening, dus inclusief:

- bouwkundige kosten
- installatietechnische kosten (zie uitsluitingen)
- terreinrichtingskosten
- honoraria
- leges
- aansluitkosten

Demarcatiekosten

Wat is wel meegenomen in de stichtingskosten en wat zijn uitgesloten kosten? Hiervoor zou dan eventueel een andere financieringsbron moeten worden gevonden. Het doel van de voorziening is wel aantrekkelijk voor subsidietoekenning. Dit zou dan een taak voor het stichtingsbestuur kunnen zijn.

Kosten inclusief	Kosten exclusief
▪ schuiftribune 150 plaatsen ▪ vaste inrichting (buffet) ▪ keukeninrichting ▪ licht- en geluidsinstallatie ▪ vloerbedekking ▪ basis- en sfeerverlichting	▪ losse inrichting (stoelen en tafels) ▪ overige specifieke gebruiksinstallaties ▪ ICT hardware en software ▪ verhuiskosten

Kapitaalslasten

Ten aanzien van het financieren van investeringen worden de uitgangspunten gevolgd zoals deze door de gemeente Aa en Hunze ook bij andere gemeentelijke investeringen worden toegepast. Voor alle investeringen wordt uitgegaan van een financiering op basis van een lineaire afschrijving en een rentepercentage van 0,5%. Investerings in nieuwbouw worden afgeschreven in 40 jaar.

Investerings, die betrekking hebben op een bestaand deel dat wordt gerenoveerd, vernieuwd en/of verduurzaamd, worden eveneens

afgeschreven in 40 jaar. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de btw-compensatieregeling. Dit betekent dat alle bedragen inclusief btw zijn meegenomen. De stichting is daarmee ook niet btw-plichtig. Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn de kapitaalslasten in alle gevallen 3,0% van de investeringskosten. In alle scenario's in hoofdstuk 6 zijn de investeringskosten, het saldo van de kapitaallasten en de exploitatiekosten bepaald. Hieruit resulteert een saldo kapitaal- en onderhoudslast voor het 1^e jaar.



5.3 Exploitatie

In 2 paragrafen maken we onderscheid in:

- 5.3.1: exploitatie-inkomsten
- 5.3.2: exploitatie-uitgaven

In hoofdstuk 6 volgt per scenario een begroting.

5.3.1 Exploitatie-inkomsten

Het is de verantwoordelijkheid van het stichtingsbestuur om een sluitende begroting op te stellen. Om een duidelijk beeld te krijgen van mogelijke risico's hierbij is een openingsbegroting opgesteld. Deze is scenario-afhankelijk. Er is vanuit de kadernota een breed scala aan aandachtspunten aangegeven:

- Beperk de inzet van professioneel beheer als dat een extra last op de exploitatie is.
- De huurkosten moeten passend zijn bij de nieuwe accommodatie.

- Onderzoek de mogelijkheden om extra inkomsten te genereren door middel van incidentele of vaste verhuringen aan derden.
- Onderzoek de mogelijkheden om de bar-/kantine-inkomsten te verhogen door een pachter die daar een vergoeding voor betaalt.
- Streven naar langdurige gebruiksovereenkomsten met de vaste gebruikers.

Beheer

Goed beheer brengt kosten met zich mee. Zeker bij de start zal daar de nodige voorzichtigheid nodig zijn. Bij De Spil en De Boerhoorn ondersteunt de gemeente dit.

De feitelijke gebruikssituatie van het cultuurpodium is daarbij ook van belang. Als het zwaartepunt ligt op het avondgebruik door culturele verenigingen is het makkelijker invulbaar dan in de situatie dat er gedurende de gehele dag activiteiten zijn en er externen gebruik gaan maken van het gebouw. Voor een kostendekkende situatie is dat wel het uitgangspunt en doel. Een paar opties en daarmee ook vetrekpunt voor de exploitatiekostenberekening voor de invulling van dagelijks beheer:

- Een combinatie met de schoonmaaktaak kan een optie zijn. In combinatie met de sporthal (scenario 2) zijn er met de pachter van het sportcafé mogelijkheden zaken te combineren.
- Als er dagelijks een vaste gebruiker is, kan die ook een vorm van informeel toezicht voor zijn of haar rekening nemen. Die situatie kan zich voordoen als O&Ki participeert en dagelijks tussen 14.00 en 18.30 uur aanwezig is.
- Vrijwilligers kunnen assisteren. Daarbij kan wellicht de 'vrijwilligers' vergoeding een basis zijn om een aantal vrijwilligers aan te stellen voor beheers- en schoonmaaktaken.

Zeker als het doel is dat er gedurende de gehele dag en week activiteiten zijn, dan is een vorm van professioneel beheer onontbeerlijk. Een belangrijke conclusie, omdat dit kostenconsequenties heeft. In de verschillende scenario's wordt dit verder uitgewerkt.

Huurkosten

Wat is een passende huur voor een nieuwe accommodatie? Verenigingen hebben te maken met bestaande actuele huurprijzen, die in sommige situaties laag zijn. Mede door de minder goede randvoorwaarden van de betreffende locatie. De verenigingen realiseren zich dat een voor een kwalitatief betere voorziening een hogere huur wordt bepaald. De individuele verenigingsbegrotingen moeten het echter ook toelaten. De volgende basistarieven zijn de basis voor vaste huurders die wekelijks voor een dagdeel (avond) de grote of kleine zaal huren:

- grote zaal: € 1.200 per jaar (40 avonden per jaar)
- kleine zaal: € 750 per jaar (40 avonden per jaar)

Alle huurtarieven zijn hiervan afgeleid. Voor de meeste verenigingen betekent dit een (forse) toename van de huurkosten. In bilaterale gesprekken met de verenigingen zijn hier afspraken over gemaakt. De verenigingen die ook opslagruimte willen hebben en daarvoor exclusief een ruimte ter beschikking willen hebben, betalen een vergoeding van € 62,50 per m². Hiermee worden de investeringskosten afgedekt.

In bijlage 5 is een totaaloverzicht meegenomen van de verenigingen en de voorlopige huurinkomsten en vergoedingen voor de bergingen.

Horeca-inkomsten

We moeten voor het complete verhaal onderscheid maken tussen een vergunning op basis van de Alcoholwet (voorheen de Horecaverunning) of een vergunning op para-commerciële basis. De verenigingen op sportpark De Goorns, zoals de voetbal- en tennisvereniging, hebben een para-commerciële vergunning, terwijl het sportcafé in de sporthal een brede vergunning op basis van de Alcoholwet heeft. Het sportcafé wordt bedrijfsmatig gerund en de wet stelt hoge eisen aan Sociale Hygiëne. De mensen achter de bar zijn gekwalificeerd en de namen zijn vastgelegd in de vergunning.

De sportkantines staan ten dienste van de eigen vereniging en de leden mogen de bardienst vervullen. Hier worden dus veel minder eisen aan gesteld.

In alle gevallen worden er eisen gesteld aan de verkoop van alcoholhoudende dranken. Gelet op de ambitie en noodzaak voldoende exploitatie-inkomsten te krijgen is een vergunning volgens de Alcoholwet noodzakelijk.

Het is zeer wenselijk dat er een commerciële pachter wordt aangesteld die tevens beheers- en schoonmaaktaken kan invullen. Voor de inkomsten uit baromzet wordt dan een commercieel tarief van 8-12% van de omzet aangehouden. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Verenigingen maken tijdens repetities gebruik van het restaurant voor consumpties. Geen eigen consumpties dus.
- Er worden commerciële verkoopprijzen gehanteerd.
- Voor de vergoeding aan de stichting betaalt de exploitant 10% van de omzet.
- Ook bij uitvoering komt de volledige omzet ten goede aan de exploitant. De 10% afdracht blijft.
- De exploitant mag ook zelf evenementen organiseren. Hierbij komt steeds 10% van de omzet ten goede aan de stichting.
- De exploitant zorgt zelf voor de inrichting van het Cultureel Café.
- We gaan uit van een omzet in het eerste jaar van € 50.000.

Reguliere verhuringen verenigingen, 7 kernpartners	€ 4.650
Regulier verhuring bergingen verenigingen	€ 5.188
Verhuringen kleine zaal O&Ki voor bso, incl. berging	€ 10.625
Incidentele verhuringen, o.a. Impuls (inschatting)	€ 2.500
Inkomsten catering, netto (inschatting)	€ 5.000
Totaal inkomsten	€ 27.963

5.3.2 Exploitatie-uitgaven

De exploitatiekosten van de nieuwbouw worden bepaald door de volgende onderdelen:

- gebouwonderhoud
- energie en water
- schoonmaak
- heffingen, belastingen, wifi

Gebouwonderhoud

Deze post bestaat uit verschillende onderdelen: reservering groot onderhoud, klein onderhoud gebouw, onderhoudscontracten en tuinonderhoud. Uitgangspunt is een duurzaam gebouw waar detaillering en materiaalkeuze leiden tot lage onderhoudskosten. We gaan dan uit van € 15/m² bvo.

Energie en water

We gaan uit van een energieneutraal gebouw zonder gasaansluiting. Het platte dak wordt voorzien van PV-panelen en het binnenklimaat wordt geregeld middels luchtverwarming en -koeling. Als warmtebron wordt gekozen voor een luchtwaterwarmtepomp (LWP). De kosten voor energie en water zijn dus minimaal. We gaan uit van € 4/m² bvo. dit is hoger dan een jaar geleden i.v.m. forse energieprijsstijgingen.

Schoonmaak

Voor schoonmaakkosten wordt een bedrag meegenomen van € 12/m² bvo. Dat komt neer op gemiddeld 4 uur schoonmaak per week. Voor de Wendeling zijn momenteel de schoonmaakkosten ongeveer € 22/m² bvo.

Er wordt overigens in alle scenario's niet uitgegaan van een specifieke beheerder. De taken zijn zeer beperkt en de kosten te hoog om deze werkzaamheden uit te besteden.

Heffingen en belastingen

Onder deze post vallen de verzekeringskosten, waterschapslasten, kosten vuilafvoer, belastingen en kosten voor de glasvezelaansluiting (wifi). We gaan uit van totaal € 5/m² bvo.

Gebouwonderhoud	€ 15/m ² bvo
Energie en water	€ 4/m ² bvo
Schoonmaak	€ 12/m ² bvo
Heffingen en belastingen	€ 5/m ² bvo
Totaal kosten	€ 36/m²bvo

Bij zelfstandige nieuwbouw (735 m² bvo) zijn de exploitatie-uitgaven totaal € 26.460.



6. UITWERKING SCENARIO'S

Fase 1 is afgerond met 3 scenario's, te weten:

1. Aanbouw bij De Wendeling
2. Aanbouw bij De Goorns
3. Nieuwbouw op het terrein achter de Wendeling

Tijdens het onderzoek, op zoek naar samenwerkingspartners, diende zich een variant aan die kan worden gezien als de combinatie van scenario 2 en 3. Voor de duidelijk hebben we die daarom maar scenario 4 genoemd. Scenario 4 betreft zelfstandige nieuwbouw op sportpark De Goorns op het terrein van tennisvereniging TULP.

De scenario's zijn uitgewerkt en toegelicht in bijlagen:

Bijlage 6: scenario 1 - Aanbouw bij De Wendeling

Bijlage 7: scenario 2 - Aanbouw bij De Goorns

Bijlage 8: scenario 3 - Nieuwbouw op het terrein achter de Wendeling

Bijlage 9: scenario 4 - Nieuwbouw op de Goorns, locatie TULP

In dit hoofdstuk beperken we ons nu tot de voor- en nadelen van de verschillende scenario's en de investerings- en exploitatiegevolgen.



6.1 Scenario 1 – Aanbouw bij De Wendeling

Voordelen

- Gemeente beheert momenteel het pand en organiseert schoonmaken.
- Gymzaal is goed onderhouden.
- Een aantal voorzieningen kan worden gedeeld (kleedruimte, deel zaal).
- Ruimtebehoefte 594 m² en dus minder dan zelfstandige nieuwbouw.

Nadelen

- O&Ki vindt deze locatie niet geschikt. Die inkomsten vallen weg.
- Gymzaal is 52 jaar oud en voldoet niet aan de huidige eisen voor gymlessen.
- Forse ingrepen in het bestaande gebouw zijn noodzakelijk voor samenwerking.
- Overdag en 's avonds al redelijk bezet en beperkt bruikbaarheid cultuurpodium voor alleen de culturele voorzieningen.
- Relatief korte afstand tot woonbebouwing (gebruiksintensiteit neemt toe).
- Geen horeca aanwezig. Moet worden geselecteerd, of we accepteren lagere inkomsten.
- Schuiftribune niet mogelijk; mobiel podium; beperkt zicht; bewerkelijker.



Investeringskosten		
▪ Nieuwbouw 605 m ² à € 3.745	€ 2.265.725	
▪ Renovatie De Wendeling (incl. licht- en geluidsinstallatie)	€ 225.000	
▪ Totale investeringskosten	€ 2.490.725	

Exploitatie-inkomsten	Optimaal	Scenario 1
reguliere verhuringen verenigingen, 7 kernpartners	€ 4.500	€ 4.500
regulier verhuring bergingen verenigingen	€ 5.000	€ 5.000
verhuringen kleine zaal O&Ki voor bso, incl. berging	€ 10.625	€ 0
incidentele verhuringen (inschatting)	€ 2.500	€ 1.500
inkomsten catering, netto (inschatting)	€ 5.000	€ 2.000
Totaal inkomsten	€ 27.625	€ 13.000

Exploitatie-uitgaven	Nieuw	Scenario 1
735 m ² nieuwbouw; normkosten € 36/m ²	€ 26.460	
605 m ² nieuwbouw naast Wendeling; normkosten € 36/m ²		€ 21.780
Totaal uitgaven	€ 26.4608	€ 21.780

6.2 Scenario 2 – Aanbouw bij sporthal De Goorns

Voordelen

- O&Ki wordt vaste huurder op deze locatie.
- De exploitant van het sportcafé wil samenwerken en catering op zich nemen.
- De exploitant van het sportcafé wil beheer en schoonmaak invullen.
- De exploitant van het sportcafé wil ook een rol spelen bij aanvulling activiteiten.
- Meer potentiële samenwerkingspartners in de buurt.
- Gunstige ligging; ruime afstand tot woonbebouwing (geen geluidoverlast).
- Ruime parkeervoorziening aanwezig.
- Een aantal voorzieningen kan worden gedeeld (kleedruimte, centrale hal deels).
- Ruimtebehoefte 581 m² en dus minder dan zelfstandige nieuwbouw.

Nadelen

- Er moet mogelijk een voetbalveld deels worden verlegd, of ingekort
- Er moet een aantal bomen worden gekapt.



Investeringskosten		
▪ Nieuwbouw 592 m ² à € 3.745	€ 2.217.040	
▪ Bijkomende kosten (incl. licht- en geluidinstallatie)	€ 275.000	
▪ Totale investeringskosten	€ 2.492.040	

Exploitatie-inkomsten	Optimaal	Scenario 2
reguliere verhuringen verenigingen, 7 kernpartners	€ 4.500	€ 4.500
regulier verhuring bergingen verenigingen	€ 5.000	€ 5.000
verhuringen kleine zaal O&Ki voor bso, incl. berging	€ 10.625	€ 10.625
incidentele verhuringen (inschatting)	€ 2.500	€ 2.500
inkomsten catering, netto (inschatting)	€ 5.000	€ 5.000
Totaal inkomsten	€ 27.625	€ 27.625

Exploitatie-uitgaven	Nieuw	Scenario 2
735 m ² nieuwbouw; normkosten € 36/m ²	€ 26.460	
592 m ² nieuwbouw naast sporthal De Goorns; normkosten € 36/m ²		€ 21.312
Totaal uitgaven	€ 26.460	€ 21.312

6.3 Scenario 3 – Nieuwbouw achter De Wendeling

Voordelen

- Optimale indeling mogelijk.

Nadelen

- Er moeten meer m² worden gerealiseerd omdat ruimtelijke samenwerking vervalt.
- O&Ki vindt deze locatie niet geschikt. Die inkomsten vallen weg.
- Geen directe partners in de buurt voor samenwerking.
- Er is geen exploitant voor de horeca aanwezig; moeten verenigingen zelf organiseren.
- Beheer en schoonmaak moeten verenigingen zelf organiseren.
- Taak stichting wordt daardoor complexer.
- Relatief korte afstand tot woonbebouwing (gebruiksintensiteit neemt toe, meer overlast).



Investeringskosten		
▪ Nieuwbouw 735 m ² à € 3.745	€ 2.752.575	
▪ Bijkomende kosten, licht- en geluidsinstallatie	€ 125.000	
▪ Totale investeringskosten	€ 2.877.575	

Exploitatie-inkomsten	Optimaal	Scenario 3
reguliere verhuringen verenigingen, 7 kernpartners	€ 4.500	€ 4.500
regulier verhuring bergingen verenigingen	€ 5.000	€ 5.000
verhuringen kleine zaal O&Ki voor bso, incl. berging	€ 10.625	€ 0
incidentele verhuringen (inschatting)	€ 2.500	€ 1.500
inkomsten catering, netto (inschatting)	€ 5.000	€ 2.000
Totaal inkomsten	€ 27.625	€ 13.000

Exploitatie-uitgaven	Nieuw	Scenario 3
735 m ² nieuwbouw; normkosten € 36/m ²	€ 26.460	
735 m ² nieuwbouw naast Wendeling; normkosten € 36/m ²		€ 26.460
Totaal uitgaven	€ 26.460	€ 26.460

6.4 Scenario 4 – Nieuwbouw op De Goorns, locatie TULP

Voordelen

- Optimale indeling mogelijk.
- O&Ki wordt vaste huurder op deze locatie.
- Meer potentiële samenwerkingspartners in de buurt.
- Ruime parkeervoorziening aanwezig.

Nadelen

- Er moeten meer m² worden gerealiseerd, omdat ruimtelijke samenwerking vervalt.
- Er is geen exploitant voor de horeca aanwezig; moeten verenigingen zelf organiseren.
- Beheer en schoonmaak moeten verenigingen zelf organiseren.
- Taak stichting wordt daardoor complexer.
- Relatief korte afstand tot woonbebouwing (mogelijk geluidsoverlast).
- TULP compenseren voor kosten en gebruik terrein.



Investeringskosten		
▪ Nieuwbouw 735 m ² à € 3.745	€ 2.752.575	
▪ Bijkomende kosten terrein TULP (incl. licht- en geluidsinstallatie)	€ 175.000	
▪ Totale investeringskosten	€ 2.927.575	

Exploitatie-inkomsten	Optimaal	Scenario 4
reguliere verhuringen verenigingen, 7 kernpartners	€ 4.500	€ 4.500
regulier verhuring bergingen verenigingen	€ 5.000	€ 5.000
verhuringen kleine zaal O&Ki voor bso, incl. berging	€ 10.625	€ 10.625
incidentele verhuringen (inschatting)	€ 2.500	€ 2.500
inkomsten catering, netto (inschatting)	€ 5.000	€ 3.500
Totaal inkomsten	€ 27.625	€ 26.625

Exploitatie-uitgaven	Nieuw	Scenario 4
735 m ² nieuwbouw; normkosten € 36/m ²	€ 26.460	
735 m ² op de Goorns locatie TULP € 36/m ²		€ 26.460
Totaal uitgaven	€ 26.460	€ 26.460

lindhorst
HUISVESTINGSADVISEURS

0528 234518
info@lindhorst.nl

www.lindhorst.nl