



'Huis van Gemonde'

Bedrijfsplan

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond en vraagstelling	2
1.2	Status voorliggende rapportage	3
1.3	Werkwijze	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Betrokkenen en visie op de MFA	4
2.1	Samenstelling projectgroep	4
2.2	Omschrijving van de toekomstige situatie	4
2.3	Visie op leefbaarheid en de functie van de MFA	5
2.4	Omgevingsanalyse	5
2.5	Mogelijkheden en Aandachtspunten	6
3	Visie op (financiële) haalbaarheid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Product	8
3.3	Prijs	9
3.4	Plaats	10
3.5	Promotie	10
3.6	Personeel	11
3.7	Reputatie & relatie	11
4	Ruimtebehoefte en investering	12
4.1	Locatie en ontwerp	12
4.2	Gebruikers en bezetting	12
4.3	Ruimtebehoefte	13
4.4	Optimale inzet schoolgebouw & multifunctioneel gymlokaal	15
4.5	Terrein	15
4.6	Raming investering	16
5	Eigendom en beheer	18
5.1	Eigendom	18
5.2	Gemeentelijke subsidie	19
5.3	Beheer van de accommodatie	19
5.4	Omzetbelasting	21
6	Positie horeca	22
6.1	Inleiding	22
6.2	Gesprekken lokale horeca-ondernemingen	22
6.3	Stichting dorps huis gaat zelf de horeca organiseren	23

7	Financiën	24
7.1	Inleiding	24
7.2	Investerings	24
7.3	Uitgangspunten exploitatiebegroting	24
7.4	Exploitatiebegroting	26
7.5	Conclusie	27
8	Vervolgstappen	28
8.1	Inleiding	28
8.2	Ruimtebehoefte en ontwerp / investering	28
8.3	Infrastructuur	28
8.4	Inrichten beheerorgaan	28
8.5	Strategische keuzes horeca	28
8.6	Behoeftbepaling, acquisitie en activiteitencommissie	29
8.7	Maken van gebruiksafspraken	29
8.8	Overeenkomsten	29

Bijlages:

- Bijlage 1: situatie en plattegronden bestaande situatie
- Bijlage 2: voorstel initiatiefgroep
- Bijlage 3: vlekkenplan nieuw
- Bijlage 4: leerlingenprognose



1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Het dorp Gemonde telt circa 2.200 inwoners en beschikt over een aantal centraal in het dorp gelegen voorzieningen, waaronder het reeds tot kindcentrum omgevormde gebouw van basisschool Sint Lambertus en de naastgelegen gymzaal. Behalve de basisschool zijn hierin BSO Bolderburen en Stichting Kinderopvang Het Berenhuis gehuisvest, samen het kindcentrum. Tevens beschikte het dorp tot begin 2018 over een dorpshuis dat is gelegen tegenover de basisschool. Deze voorzieningen zijn van groot belang voor de leefbaarheid van het dorp.

De afgelopen jaren heeft de gemeente intensief overleg gevoerd met stakeholders in Gemonde over de leefbaarheid van het dorp en de rol van het dorpschart daarin. Dit overleg is uitgegroeid tot 'Dorpsoverleg Gemonde' (DOG). Hoewel de aanleiding in eerste instantie lag in een beleidsnotitie van Dorpshuis de Kei, is het overleg verbreed naar een gesprek over samenwerking, leefbaarheid en vitaliteit. Het DOG heeft met Dorpshuis de Kei gezocht naar mogelijkheden om de dorpshuisfunctie en de exploitatie van het dorpshuis te verbeteren. Dit heeft geresulteerd in het voornemen een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in Gemonde te ontwikkelen op het terrein van Kindcentrum Sint Lambertus.

Medio 2017 is duidelijk geworden dat de gewenste afstemming en samenwerking met het bestuur van Dorpshuis de Kei niet ging slagen. Inmiddels heeft Dorpshuis de Kei met ingang van 1 januari 2018 zijn deuren gesloten. Niettemin bestaat in Gemonde wel de nadrukkelijke behoefte de dorpshuisfunctie te behouden. De betrokken partijen – Dorpshuis de Kei is geen partij meer – hebben zich gecommitteerd tot een aantal uitgangspunten:

- de dorpshuisfunctie wordt in gebouwelijke zin ondergebracht bij Kindcentrum Sint Lambertus. De functie van kindcentrum en dorpshuis/kultuurhus kunnen dan in elkaar overlopen;
- de nieuwe MFA heeft tot doel de gebruikers te verbinden, jong en oud, individuen en organisaties, om daarmee het verenigingsleven, het culturele leven en de sociale samenhang en dynamiek in Gemonde te versterken;
- het nieuwe dorpshuis kan alleen succesvol worden ontwikkeld met draagvlak vanuit het dorp.

Aan Team Sygma is gevraagd een plan van aanpak met bedrijfsplan op te stellen in overleg met betrokkenen, dat inzicht geeft in de levensvatbaarheid van de MFA en het uitgangspunt vormt voor het nog op te stellen raadsvoorstel voor MFA Gemonde. Hierbij ligt de nadruk op drie aspecten, te weten (1) welke investering er gepleegd moet worden, (2) hoe de exploitatie van het dorpshuis eruit zal gaan zien en (3) welke governance-/ beheerstructuur hierbij past.

1.2 Status voorliggende rapportage

Voorliggende notitie vormt het eindconcept bedrijfsplan. De uitkomsten en opmerkingen van de vergadering van de projectgroep d.d. 26-2 zijn verwerkt. Dit eindconcept wordt besproken in het bredere DOG (dorpsoverleg Gemonde), waarna het definitief wordt gemaakt. Het bedrijfsplan geeft inzicht in haalbaarheid en de daaraan gekoppelde uitgangspunten en voorwaarden en is gebaseerd op voorlopige aannames en keuzes, die helder zijn beschreven. Het plan ondersteunt daarmee op basis van realistische uitgangspunten de besluitvorming over de realisatie van een gemeenschapsvoorziening met daarin een dorpshuisfunctie en/of geeft inzicht in de keuzes die nog dienen te worden ingevuld. Bij de verdere uitwerking en inrichting van het dorpshuis (bij positieve besluitvorming), kunnen andere keuzes gemaakt worden en dienen onderdelen verder te worden uitgewerkt.

1.3 Werkwijze

In drie overleggen met een projectgroep, samengesteld uit vertegenwoordigers van het DOG (initiatiefgroep), de gemeente Sint-Michielsgestel en het kindcentrum, en een afrondende bespreking met het dorpsoverleg Gemonde, is gekomen tot voorliggend rapport.

Er is gebruik gemaakt van gegevens over (mogelijke) gebruikers, plattegronden en schetsvoorstellen van school en gymzaal, en exploitatieoverzichten van het oude dorpshuis. Ook is gesproken met de uitbaters van De Schuif en Kloosterzicht. In overleg met vertegenwoordigers van de school is gekeken naar mogelijkheden van de gebouwen in relatie tot de behoefte van het kindcentrum.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend hoofdstuk 1 beschrijft de achtergrond, een stukje historie en de opzet van het bedrijfsplan. In hoofdstuk 2 is een algemeen beeld geschetst van direct betrokkenen en visie op het toekomstige dorpshuis. Hoofdstuk 3 beschrijft een algemene verkenning van aspecten die de haalbaarheid van het dorpshuis beïnvloeden, waarna in de hoofdstukken 4 tot en met 7 ingezoomd wordt op het (dorps-) 'Huis van Gemonde'.

In hoofdstuk 4 is eerst gekeken naar de mogelijkheden van de inzet van de gebouwen op de locatie in relatie tot de ruimtebehoefte. Hoofdstuk 5 bevat de (voorstellen voor) uitgangspunten aangaande eigendom en beheer.

Hoofdstuk 6 beschrijft de keuze die gemaakt is omtrent de positie en wijze van uitbating van de horeca binnen het dorpshuis. In hoofdstuk 7 wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken een exploitatiebegroting opgesteld voor het dorpshuis.

Tot slot is er in hoofdstuk 8 een opsomming weergegeven van de acties die na vaststellen van dit rapport nog moeten worden genomen.

2 Betrokkenen en visie op de MFA

2.1 Samenstelling projectgroep

De volgende personen hebben zitting in de voor deze fase van de ontwikkeling van de MFA samengestelde projectgroep:

- Gerrit van Oirschot, Jean-Sebert van der Doelen, Jos Geerts, Theo Verbruggen, Tiny Schellekens – inwoners van Gemonde en een vertegenwoordiging van het Dorpsoverleg Gemonde (DOG),
- Hajo Renkema – bestuurder SKIPOS, bestuur van de St. Lambertusschool;
- Anja Leerintveld, Domien Korndörffer – wijkmakelaar respectievelijk beleidsadviseur van de gemeente St. Michielsgestel.

Vanuit Team Sygma zijn de bijeenkomsten begeleid door Lusan Korten en Ester van Winkel.

2.2 Omschrijving van de toekomstige situatie

Doordat de MFA een bruisend hart van Gemonde moet worden is de keuze voor een geschikte locatie beperkt. Het dorpscentrum is niet uitgestrekt en de beschikbare ruimte voor bouw is minimaal. Het is dan ook logisch dat voor de realisatie van een nieuwe gemeenschapsvoorziening gedacht wordt aan slimmer gebruik en verbouwing van bestaande accommodaties. De oude gemeenschapsvoorziening is niet meer beschikbaar als dorpshuis.

Het is de bedoeling dat er een accommodatie wordt gerealiseerd bij Kindcentrum Sint Lambertus. De functie van kindcentrum en dorpshuis/kultuurhus kunnen dan in elkaar overlopen. Het gebruik van de accommodatie moet een multifunctioneel karakter hebben. De beschikbare ruimtes moeten voor divers gebruik geschikt zijn om een optimaal ruimtegebruik na te streven. Uitgangspunt is inzet van (minimaal) het gymgebouw van de basisschool.

Om de kosten optimaal te houden wordt uitgegaan van gezamenlijk gebruik van ruimtes om tot een optimale bezetting te komen. De gemeenschapsvoorziening moet ruime openingstijden hebben opdat het echt een bruisend hart wordt. De continuïteit hiervoor moet gewaarborgd zijn.

De gemeenschapsvoorziening moet er zijn voor de gemeenschap en bij voorkeur gerund worden door de gemeenschap. Lokale verenigingen moeten er hun plekje vinden, maar ook spontane en incidentele initiatieven moeten van nature hun weg naar de MFA gaan vinden. Jong en oud moeten zich thuis voelen, ieder met eigen activiteiten en op eigen tijdstippen, maar wel onder één gezamenlijk dak.

2.3 Visie op leefbaarheid en de functie van de MFA

De leefbaarheid van het dorp Gemonde staat hoog op de agenda van gemeente en inwoners. Jongvolwassenen vinden geen betaalbare woning en ook ouderen trekken weg. Als er geen jonge gezinnen zijn, komen er ook geen kinderen naar de basisschool. Ouderen blijven enkel als er ook jongeren zijn en er voldoende (mantel-)zorg is voor ouderen. Natuurlijk zijn er in eerste instantie genoeg woningen nodig voor elke doelgroep en ieders budget. Daarnaast echter is een bruisende gemeenschap nodig. Met het wegvallen van De Kei dient een nieuw dorpshuis leven ingeblazen te worden, en wel op een centrale plek in Gemonde, opdat dit een bruisend hart wordt voor de gemeenschap. Alhoewel de (commerciële) horeca plek kan bieden aan verschillende verenigingen en activiteiten, vindt men dat een gezamenlijke voorziening, voor en door de inwoners van Gemonde, essentieel is voor de leefbaarheid van Gemonde. *"Elk dorp heeft recht op een gemeenschapsvoorziening, vóór en door bewoners!"*

Door de gemeenschapsvoorziening te koppelen aan het kindcentrum ontstaat een levendige en laagdrempelige voorziening, waarin op natuurlijke wijze verschillende leeftijdsgroepen elkaar ontmoeten. Deze functies versterken elkaar en versterken de sociale cohesie in het dorp: niet *naast* elkaar, maar *met* elkaar!

2.4 Omgevingsanalyse

Om in te kunnen spelen op de wensen en behoeften van de doelgroep is het noodzakelijk kennis hiervan te nemen. Welke accommodaties voorzien momenteel in de behoeften van de diverse delen van de doelgroep? Kan met deze accommodaties samenwerking worden gezocht? Door goed inzicht in de aanwezige faciliteiten binnen Gemonde en de behoefte van de doelgroep kan de MFA optimaal inspelen op omgevingsfactoren.

Het voormalig dorpshuis De Kei is gesloten. De gebruikers hebben tijdelijke huisvesting gevonden. Hoewel deze gebruikers aan hebben gegeven van de nieuwe MFA gebruik te zullen gaan maken, kan geconcludeerd worden dat er voldoende mogelijkheden zijn binnen Gemonde en omstreken om te voorzien in de behoefte. Echter versnippering van activiteiten is niet bevorderlijk voor de synergie en complementariteit aan activiteiten ten behoeve van een leefbaar Gemonde.

Sportactiviteiten zijn geclusterd op het sportterrein aan de rand van Gemonde. Er zijn ook verenigingen, niet zijnde sport, die gebruik maken van de sportkantine voor hun vergaderingen / activiteiten. Momenteel zijn er twee sportverenigingen waarvan de accommodaties gerenoveerd moeten worden. Er zijn twee lokale horeca-aanbieders die dicht bij de locatie van de nieuwe MFA gevestigd zijn.

Vanuit deze achtergrond zijn onderstaand kansen en aandachtspunten beschreven zodat een transparant en helder beeld ontstaat over de haalbaarheid van een in de MFA gevestigd dorpshuis.

2.5 Mogelijkheden en Aandachtspunten

Mogelijkheden / aanleiding:

- Er komen betere faciliteiten beschikbaar en de beschikbare faciliteiten kunnen meer optimaal worden gedeeld. Door ruimtes multifunctioneel maar voor ieders behoefte in te richten kan worden ingespeeld op de wensen van de doelgroep en zijn minder voorzieningen nodig;
- Door een multifunctioneel karakter van de beschikbare ruimtes en faciliteiten kunnen deze ook gedeeld worden met meerdere gebruikers. Hierdoor kunnen de kosten van gebruik worden gedeeld;
- De gemeente erkent het belang van de aanwezigheid van een dorpshuis in ieder dorp. De gemeente is daarmee een serieuze gesprekspartner wanneer het gaat om de toekomstbepaling van de MFA met daarin het dorpshuis;
- Binnen de projectgroep is er veel diversiteit aan mensen. School, ondernemers, gemeente en bewoners zijn vertegenwoordigd. Hierdoor worden mogelijkheden van meerdere kanten aangedragen en bekeken.

Aandachtspunten:

Het traject om te komen tot een dorpshuis nieuwe stijl is al langere tijd gaande. Hierdoor is het vertrouwen op een succesvolle uitkomst onder de bewoners wellicht minder groot. Dit kan een afwachtende houding (in plaats van proactief meewerken) tot gevolg hebben. Dit aandachtspunt biedt echter ook mogelijkheden. Bewoners willen uiteindelijk resultaat. Met de opstart van een nieuw project met een nieuwe spreekbuis kunnen bewoners wellicht weer geactiveerd worden om aan te sluiten bij de ontwikkelingen en zodoende door te pakken.

- Een MFA met als doel een dorpshart te zijn vraagt een ruimere openingstijd. Dit vraagt om meer bemensing. Op basis van een taakbeschrijving voor onder andere beheerdersfunctie en vrijwilligers kan hier een invulling voor worden gezocht. Hierbij is het van belang dat de inwoner zich thuis voelt in de MFA. De houding en benadering van de beheerder en vrijwilligers tegenover de inwoners is hierbij van grote invloed.
- Er is momenteel nog geen bestuur dat invulling gaat geven aan het beheer en de exploitatie van het dorpshuis. Momenteel is er alleen een projectgroep die zich tot doel heeft gesteld te komen tot realisatie van een nieuwe MFA met daarin een dorpshuisfunctie. Er zullen bestuurders moeten worden gevonden die het dorpshuis draaiend willen houden.
- Om een MFA met dorpshuisfunctie tot een dorpshart te maken zijn naast bestuurders ook veel vrijwilligers nodig. Er zal actief moeten worden gezocht naar een ruim aantal vrijwilligers.



3 Visie op (financiële) haalbaarheid

3.1 Inleiding

Het is de bedoeling dat de nieuwe MFA faciliterend gaat zijn voor lokale verenigingen en bewonersinitiatieven. Daarnaast moet de MFA een plaats van samenkomst zijn voor de inwoners van Gemonde. Er zal gestreefd worden naar een intensivering in activiteiten en van het gebruik van de ruimten van de gemeenschapsvoorziening ten opzichte van de activiteiten van dorps huis de Kei.

Een goed inzicht in de activiteiten en de positionering van een dorps huis is van wezenlijk belang voor het slagen hierin. Onderstaand een uitwerking van de positionering en activiteiten vanuit de vijf marketing-P's: 'Product', 'Prijs', 'Plaats', 'Promotie' en 'Personeel' en de twee R-en: 'Relatie' en 'Reputatie'.

3.2 Product

De kerntaak van de gemeenschapsvoorziening is het bieden van ruimte en faciliteiten, primair ten behoeve van de bewoners van Gemonde met als doel de leefbaarheid van het dorp te vergroten.

Om de doelstelling "dorpshart" te kunnen bereiken en de ambitie om nieuwe gebruikers aan de MFA te binden, moet het productaanbod worden uitgebreid. Het nieuwe product betreft het aanbieden van maatschappelijke activiteiten in de meest brede zin van het woord. Uiteraard zonder dat hierdoor de concurrentie met het sportterrein of de overige gebruikers van de gemeenschapsvoorziening wordt aangegaan. Eerder moet gezocht worden naar samenwerking. Voor een uitbreiding van het productaanbod kan gedacht worden aan uitbreiding van:

- de bestaande activiteiten, in zowel frequentie als ruimtelijke mogelijkheden;
- jeugdactiviteiten; denk hierbij aan een maandelijkse jeugdsoos, binnenspeelmiddag, knutselactiviteiten, spelletjesmiddag, cursus schminken, kinderkoken, technolab, et cetera. Welzijnsstichting BINT (door de gemeente gesubsidieerde instelling voor jongerenwerk) maakt reeds gebruik van het gymlokaal van de school;
- cultuuractiviteiten. Denk hierbij aan toneeluitvoeringen, (kinder-)koor, tekencursus, expressiecursus;
- cursusaanbod. Denk hierbij aan computercursus voor ouderen, veilig gebruik social media voor ouders maar ook voor tieners en jong volwassenen, budgetbeheersing;

-
- sport- en beweegactiviteiten. Hierbij kan gedacht worden aan senioren gym, yoga, Zumba voor kinderen en volwassenen, maandelijkse circus middag voor kinderen in verschillende leeftijdscategorieën. Eventueel kan samenwerking worden gezocht met sportverenigingen en kan gedacht worden aan snuffelsportmomenten, waarin sportverenigingen zich kunnen promoten om zo (jonge) leden te werven. NB: Voor Gemonde is voor wat betreft kinderen en sport een uitzondering gemaakt op het gemeentelijk beleid dat eerst sportzalen moeten worden ingezet alvorens naar gymlokalen van school mag worden uitgeweken voor sportbeoefening. Momenteel wordt deze uitzondering ook geformaliseerd voor volwassenen.

Verder kan worden gedacht aan:

- Het geven van vorming- en informatieavonden voor diverse doelgroepen met bepaalde thema's. Thema's kunnen betrekking hebben op de opvoeding van kinderen, inbraakpreventie, mantelzorg et cetera;
- Faciliteren van ondernemers. Hierbij kan gedacht worden aan groepslessen fysiotherapie of Cesar therapie, voedingsdeskundige, logopedist. Maar ook zittingsdagen voor zorgverzekering, bank en overige verzekeringen;
- Mogelijkheden bekijken rondom bibliotheek nieuwe stijl (onbemenste uitleenvoorziening). Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het gegeven dat binnen het kindcentrum een kinderbibliotheek gerealiseerd gaat worden maar in gezamenlijkheid biedt dit juist kansen;
- Uitbreiding van de vergaderfaciliteit. Door een aanbod van verschillende besprekkamers met Wifi en beamer, lunchmogelijkheden, heisessie (wandeltocht) kunnen ook bedrijven worden benaderd.

Er zijn voldoende mogelijkheden die kunnen worden onderzocht. Bij deze mogelijkheden moet wel rekening worden gehouden met de doelstelling. Het vormen van een dorps hart met een streven naar kostenneutrale exploitatie. Het is niet de bedoeling dat het dorps huis op een commerciële wijze geëxploiteerd gaat worden. Het aanbod van activiteiten moet aansluiten bij de wensen en behoeften van de lokale bevolking. Om de concrete behoefte te kunnen bepalen zal eerst moeten worden bepaald op welke doelgroep de nieuwe producten betrekking heeft. Vervolgens zal concreet moeten worden gekeken op welke wijze, bij voorkeur in samenwerking met anderen, invulling kan worden gegeven aan die behoefte.

3.3 Prijs

Het dorps huis heeft niet als doel winstgevend te zijn. Wel wordt er gestreefd naar kostendekking. Het nieuwe dorps huis neemt activiteiten van De Kei over (en streeft er naar in de toekomst activiteiten die in het verleden zijn weggetrokken opnieuw te binden). Die gebruikers hebben momenteel vervangende huisvesting gevonden. De gebruikers hebben aangegeven wel de intentie te hebben hun activiteiten vanuit het nieuwe dorps huis te willen voortzetten zodra deze voorziening is gerealiseerd.

Hoe hard deze intentie echter is wanneer de gebruikers geconfronteerd worden met een forse verhoging van de 'oude' huurprijzen valt nog te bezien. De tarieven binnen het nieuwe dorps huis zullen dan ook min of meer vergelijkbaar moeten zijn met de tarieven zoals men gewend was/is.

Er zijn twee horecaondernemers in Gemonde. Voor wat betreft de horecaprijzen geldt dat rekening moet worden gehouden met de lokale horecaexploitanten. Concurrentievervalsing als gevolg van inzet van gemeenschapsgeld moet worden vermeden.

3.4 Plaats

De activiteiten van het dorps huis zullen plaatsvinden vanuit een nieuw te realiseren MFA. Deze MFA zal gesitueerd worden in en/of rondom de huidige basisschool en de sportvoorziening. Deze locatie past prima binnen de doelstelling de MFA tot het hart van Gemonde te maken.

3.5 Promotie

Het dorps huis is voornamelijk bestemd voor bewoners van Gemonde. Bij het bepalen van het ontwerp zal nauw overleg gevoerd moeten worden met de (potentiële) toekomstige gebruikers. De gebruikers die van De Kei zullen overgaan naar het nieuwe dorps huis zijn bekend. Met deze groep kan eenvoudig worden besproken welke faciliteiten er voor hun activiteiten noodzakelijk zijn en welke wenselijk. In de fase voorafgaand aan de realisatie van de MFA moet de promotie gericht zijn op gesprekken met mogelijke partners voor wat betreft het nieuwe productaanbod. Daarnaast moet actief gesproken gaan worden met mogelijke nieuwe gebruikers van het nieuwe dorps huis zoals beschreven in het hoofdstuk rondom product. Wanneer in een vroeg stadium nieuwe toekomstige gebruikers kunnen worden gevonden dan kan bij de realisatie van de MFA rekening worden gehouden met de specifieke wensen.

Er is een informatiebijeenkomst gehouden d.d. 7 maart 2018 met de inwoners van Gemonde omtrent doel, visie en mogelijkheden van de nieuwe MFA. Deze bijeenkomst kende een grote opkomst en verliep zeer positief. Ter plekke werden positief kritische vragen gesteld en ideeën aangedragen.

Het verdient aanbeveling om ook binnen een bestaand gremium voor ondernemers (business club bijvoorbeeld, overlegorgaan lokale zorgverleners) een presentatie rondom de mogelijkheden binnen de MFA Gemonde te verzorgen. Uiteraard ligt de nadruk op de wens om zorg en welzijn dichterbij de mensen toe te brengen en de wijze waarop alle partijen (aanbieders en bewoners) hier beter van kunnen worden.

Het is van groot belang dat er positieve communicatie is rondom de MFA. Deel iedere mijlpaal in het proces met de bewoners: "We hebben een definitief ontwerp"; "we hebben een aannemer"; "de eerste schep is in de grond"; "het hoogste punt is bereikt"; kijkmoment; feestelijke opening, et cetera. Door de bewoners mee te nemen in het proces gaat de MFA al leven voordat deze in gebruik wordt genomen.

3.6 Personeel

Personele kosten vormen een enorme aanslag op de exploitatie van een dorpshuis. Het dorpshuis moet er voor de bewoners zijn. Andersom moet duidelijk zijn dat zonder de bewoners een dorpshuis geen kans van slagen heeft. Er zal moeten worden ingezet op vrijwilligers.

Door te werken met vrijwilligers komt de continuïteit wel enigszins onder druk. Een MFA kan alleen tot bruisend hart worden wanneer er een ruime openingstijd is. Gedurende de schooluren kunnen wellicht met school afspraken worden gemaakt rondom openen en sluiten van de deuren. Maar daarbuiten en tijdens de vakanties en weekenden zal een groot beroep moeten worden gedaan op vrijwilligers. In veel gevallen worden vrijwilligers gevonden uit de verenigingen die gebruik maken van het dorpshuis.

3.7 Reputatie & relatie

Er moet een natuurlijke loop naar het dorpshuis ontstaan. Door een goede sfeer te creëren en voor de juiste mix van activiteiten te kiezen ontstaat een laagdrempelige voorziening. De bemensing is zeer belangrijk bij het creëren van een prettige ontmoetingsplek.

4 Ruimtebehoefte en investering

4.1 Locatie en ontwerp

In overleg met de projectgroep gaat de gedachte uit naar een aanpassing van de huidige sportzaal van de basisschool Sint-Lambertus ten behoeve van een (multifunctionele) grote zaal. In eerste instantie is gedacht aan een uitbreiding van het gymgebouw met een "schil" en een verbindingsgang met het schoolgebouw (zie bijlage 2, idee initiatiefgroep). Vanuit een analyse van het zaalgebruik en de behoefte en capaciteit van het kindcentrum is gekeken of meer gebruik gemaakt kan worden van het schoolgebouw. Uitgangspunt is een optimaal ruimtegebruik waarbij volgtijdelijke leegstand zo veel als mogelijk voorkomen wordt. Een besparing op de nieuw te realiseren aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak levert ook een besparing op aan stichtingskosten en toekomstige exploitatiekosten.

In bijlage 1 is een plattegrond opgenomen van de beide betreffende gebouwen, in bijlage 2 het eerste voorstel van de initiatiefgroep en in bijlage 3 het vlekkenplan dat de grondslag heeft gevormd voor (financiële) ramingen in voorliggende rapportage.

4.2 Gebruikers en bezetting

Hieronder volgt een opsomming van activiteiten die voorheen plaatsvonden bij De Kei (het voormalige dorpshuis):

- Bridge (twee verenigingen, waarvan er in ieder geval één in Gemonde blijft). Wekelijkse avond en een aantal maal per jaar competitie. Ook is er regelmatig een bridgecursus;
- Heemkundekring. Maandelijks is er 's avonds een lezing voor de leden. Een drie keer per maand is er een ochtend activiteit van de heemkunde kring;
- Dorpstafel komt wekelijks op een ochtend samen;
- Repair café iedere twee maanden op de ochtend;
- Bloedprikken twee maal per week;
- Wekelijkse muziekles;
- Twee keer per maand is er op de woensdagmiddag een eetpunt;
- Wekelijks is er de Huiskamer op vrijdagmiddag;
- Maandelijks (iedere eerste vrijdag van de maand) is er de kienmiddag;
- Jaarlijkse activiteiten:
 - de wandelvierdaagse die start en eindigt vanuit de gemeenschapsvoorziening.
 - De koningsspelen.
 - Jaarlijkse bijeenkomst van parochiemedewerkers.
 - Stemlokaal.

In het gymlokaal vinden aanvullend de volgende activiteiten plaats:

- Gym school (ca. 9 uur per week);
- Gebruik door BSO (na schooltijd tot circa 18.30 uur op maandag, dinsdag en donderdag, in overleg met BINT);
- BINT jongerenwerk (di, woe, do van 15.30 – 16.30 uur) in overleg met BSO
- Trim- en fitclub woensdag van 9-10 uur;
- Voetbalvereniging Irene: wintertrainingen;
- Gilde: maandagavond 20.30 – 21.30 uur, enkel van februari t/m april.

Hiernaast zijn er mogelijk meer clubs / verenigingen die interesse hebben in gebruik van het nieuwe dorpshuis. Tenslotte wil men graag werk maken van (verruiming van) het aanbod.

4.3 Ruimtebehoefte

Hoewel de gebruikers van het voormalige dorpshuis hebben aangegeven graag aan te sluiten bij het nieuwe dorpshuis, is het toch mogelijk dat door het vacuüm dat is ontstaan een andere keuze gemaakt wordt. Uitgaande van een verlies aan oude gebruikers en winst aan nieuwe gebruikers is de ruimtebehoefte bepaald op basis van de huidige bezetting en activiteiten. Bij de bepaling van de ruimtebehoefte is ook rekening gehouden met de behoefte van het kindcentrum.

Dorpshuis:

- Grote zaal
 - Gymlokaal voor BINT – jongerenwerk;
 - Gymlokaal voor trim- en fitclub;
 - Gymlokaal voor Gilde (februari t/m april);
 - Grote zaal voor grotere incidentele bijeenkomsten;
 - Verwachting aanvullende verenigingen en meer bijeenkomsten/optredens/(ruil-)beurzen als er een zaal is.
- Huiskamer bij de bar:
 - Bridge (tot 80 personen);
 - Heemkundekring;
 - Kienavond;
 - Eetpunt;
 - Repair cafe;
 - Huiskamer;
 - Dorpstafel;
 - Vergaderingen groep n.t.b;
 - Foyer / bar / catering;

-
- Multifunctionele vergaderzaal:
 - Bloedprikken;
 - Muziekles;
 - Vergaderingen klein gezelschap n.t.b.
 - Nevenruimtes: berging, keukenvoorziening, toiletten, garderobe.

In de oorspronkelijke schets (bijlage 2) is uitgegaan van inzet van het gymlokaal voor de echt grote bijeenkomsten, aangevuld met een tweetal aan het gymgebouw nieuw te bouwen te verbinden ruimtes, waarvan één met bar. Hiermee zijn twee kleinere of één grotere ruimte, naast de zeer grote gymruimte, in te zetten. Gezien de voorlopige verwachting van de bezetting van het dorpshuis echter, in combinatie met normatieve leegstand in de toekomst in het schoolgebouw, is een aangepast scenario uitgewerkt, uitgaande van de volgende behoefte van het kindcentrum.

Kindcentrum:

- Voor schooljaar 2018-2019 geldt een behoefte van 8 groepen (8 groepslokalen). Daarna kan volgens prognoses volstaan worden met 6 à 7 groepen¹ (zie bijlage 4);
- Gymlokaal;
- Speellokaal voor de kleuters: dit kan indien nodig ook plaatsvinden in het gymlokaal;
- Groepsruimte kinderopvang 0-4-jarigen incl. pantry, sanitair en slaapruiimte;
- Groepsruimte peuteropvang (ochtenden);
- Groepsruimte buitenschoolse opvang (na school, kan gedeeld worden met peuteropvang of andere ruimte / medegebruik hal en gymlokaal mogelijk);
- Nevenruimtes: zoals nu in gebruik.

¹ Het aantal groepen is afhankelijk van het aantal leerlingen. Wanneer een school minder leerlingen krijgt, zal er ook minder geld voor formatie (personeel) zijn en zullen er minder groepen gemaakt kunnen worden.

4.4 Optimale inzet schoolgebouw & multifunctioneel gymlokaal

In bijlage 3 is een eenvoudige schets opgenomen op basis van de volgende uitgangspunten:

- Intern verhuizen groepsruimtes kinderopvang en peuteropvang(/BSO²) naar onderbouwdeel school;
- Het speellokaal zal op korte termijn (8 groepen) vervallen maar mogelijk later weer in gebruik genomen worden (bij krimp van het aantal leerlingen, mede afhankelijk van keuze inzet ruimtes kinderopvang)³;
- Deze ruimtes verbouwen tot multifunctionele (vergader-)ruimte en huiskamer/bar;
- Vanuit dit deel is een verbinding met zowel gymlokaal als de hal van het kindcentrum, waar gebruik gemaakt kan worden van deze extra ruimte inclusief keuken;
- Voor grotere bijeenkomsten (dus ook voor bridge e.d. met grote groepen die niet in de vergaderruimte passen) het gymlokaal verbouwen en aankleden tot multifunctionele, sfeervolle ruimte waar ook nog kan worden gesport (in plaats van andersom);
- De annexen rondom het gymlokaal worden verbouwd opdat er een directere toegang vanuit kindcentrum is, de kleedkamers direct toegankelijk zijn vanuit de school, en extra bergruimte en toiletten voor bijeenkomsten direct vanuit de zaal kunnen worden bereikt;

Dit betekent dat het gymlokaal beperkt wordt uitgebreid met extra bergruimte en een gang naar het schoolgebouw.

4.5 Terrein

Door een beperkte uitbreiding blijft het terrein beschikbaar voor de kinderen van het kindcentrum en overige niet-schoolse activiteiten voor het dorp.

Het kindcentrum is voor kinderen en ouders qua parkeren niet optimaal voorzien met beperkte parkeerplaatsen aan de doorgaande weg in Gemonde. Dit leidt tot gevaarlijke en onoverzichtelijke verkeerssituaties.

Het kindcentrum grenst aan de achterzijde aan de pastorietuin. De school mag gebruik maken van deze tuin voor het spelen van de kinderen. Het zou natuurlijk fantastisch zijn als deze tuin ook voor activiteiten vanuit het Huis van Gemonde gebruikt mag worden: de tuin van Gemonde. Er zou een achterdeur gemaakt kunnen worden vanuit de multifunctionele hal van het schoolgebouw.

² De buitenschoolse opvang maakt nu na schooltijd gebruik van de ruimte voor de peuteropvang en (een deel van) de hal van de school. Dit blijft een mogelijkheid, maar er zou ook gebruik gemaakt kunnen worden van een ruimte van het dorpshuis of een ruimte binnen de school;

³ Bij verdere krimp kan ook gedacht worden aan inzet van het lokaal aan de hal naast de teamruimte voor BSO / team / dorpsfunctie. Andersom kunnen ruimten voor de dorpsfunctie indien beschikbaar ook ingezet worden voor het kindcentrum.

Wanneer een verbinding gemaakt zou kunnen worden via (een pad vanuit) voor- of achterkant van de kerk naar de achterkant van de school, zou ook het parkeerprobleem voor de school en straks het dorpshuis, kunnen worden opgelost. Hierover heeft nog geen overleg plaatsgevonden met de eigenaar. In het verleden is hier reeds over gesproken, maar ten tijde van bewoning van de pastorie door de pastoor, was hiervan geen sprake. Momenteel is echter de pastorie verhuurd; de huurders maken gebruik van een deel van de tuin. De school maakt sindsdien ook gebruik van een deel van de tuin als uitbreiding op de buitenspeelruimte.

Daarnaast dient voor de kleinste kinderen van de kinderopvang een omheind speelterrein direct vanuit de groepsruimtes of vanuit het betreffende gebouwdeel bereikbaar te zijn. De huidige onderbouw heeft reeds de beschikking over een eigen omheind terrein. Hiervan zouden de kinderopvang medegebruik kunnen maken. Voor de allerkleinsten echter en voor het plaatsen van bedjes in de buitenlucht, is mogelijk het kleine stukje bestrating aan de zijkant van het gebouw, waar momenteel een buitenberging staat.

4.6 Raming investering

De raming (zie bijlage 5) is opgesteld op basis van de uitgangspunten in de vorige paragraaf in overleg met Schreven's Bouwkosten Advies-buro.

Gymgebouw

Zie paragraaf 4.4;

Om de zaal geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik is onder andere rekening gehouden met een zware kwaliteit sportvloer in een neutrale kleur, verbeterde akoestiek, visueel en functioneel kunnen afsluiten van de toestellenberging en een andere verwarmingsoplossing in combinatie met PV-panelen en extra isolatie, vanuit zowel comfort als duurzaamheid.

Schoolgebouw / kindcentrum

Zie paragraaf 4.4.

Terrein

In de raming is al rekening gehouden met een verbrede bestraat pad aan de achtergevel van de school en een nieuwe erfafscheiding naar de tuin, alhoewel hierover natuurlijk nog gesprekken dienen plaats te vinden. Ook is rekening gehouden met herstraten van het (kleine) stukje bestrating aan de zijkant van het schoolterrein, eveneens een mogelijke verbinding van achter- naar voorzijde. Hiervoor wordt uitgegaan van sloop van het houten berghok tegen de school aan.

In totaal bedragen de investeringskosten € 992.256,-. Afhankelijk van eigendom en huursituatie dient bezien te worden welke kosten eventueel voor rekening van het schoolbestuur komen.



5 Eigendom en beheer

5.1 Eigendom

Voor het invullen van beheer en exploitatie is het eigenaarschap van de MFA van bepalende invloed. Momenteel is de sportzaal in economisch eigendom van SKIPOS. Vanuit SKIPOS is aangegeven dat zij geen bezwaar heeft om dit eigendom af te staan mits voldaan wordt aan wet- en regelgeving geldend voor basisonderwijs.

In de projectgroep is een aantal varianten omtrent eigendom besproken. De variant waarbij de gemeente eigenaar wordt van de verbouwde gymzaal inclusief eventuele aanbouw en verbindingsgang is uitgewerkt. Bij de uitwerking is bekeken op welke wijze kinderopvang en BSO meer geïntegreerd kunnen worden in het bestaande schoolgebouw; een en ander zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken. Op deze wijze wordt het kindcentrum volledig gehuisvest binnen het huidige schoolgebouw dat eigendom blijft van SKIPOS.

In het schoolgebouw wordt een multifunctionele ruimte gerealiseerd. Het betreft de ruimtes die 's ochtends gebruikt worden voor peuterarrangement en welke ook door BSO gebruikt kunnen worden, alsook de aanpalende ruimte met keukenvoorziening, zullen multifunctioneel van opzet worden. Het dorpshuis zal van deze ruimten gebruik gaan maken. De multifunctionele ruimte is eigendom van Skipos. Voor een gebruiksvergoeding zullen onderling (SKIPOS en op te richten stichting dorpshuis) afspraken moeten worden gemaakt. Dit geldt ook voor eventueel gebruik van teamkamer school door het dorpshuis of grote zaal (voorheen gymzaal) door kindcentrum.

Het voordeel van de variant waarbij de gemeente eigenaar is van de gemeenschapsvoorziening ligt voornamelijk in het feit dat daarmee de bestemming van de gemeenschapsvoorziening gegarandeerd is. Aangezien de verbouwde gymzaal zal worden verbonden met het schoolgebouw maakt dat de gemeente en SKIPOS (en dorpshuis en kindcentrum) intensief moeten samen werken. Dit is eenvoudig te realiseren aangezien de gemeente en SKIPOS al een wettelijke samenwerking hebben aangaande onderwijshuisvesting. Aandachtspunt is het beheer en de exploitatie van het dorpshuis. Gezien de gewenste verwevenheid met het schoolgebouw is het maken van goede gebruiksafspraken een vereiste. Het nog op te richten stichtingsbestuur voor het dorpshuis zal afspraken moeten maken met SKIPOS. Deze afspraken moeten overeind blijven bij eventuele bestuurswisselingen.

5.2 Gemeentelijke subsidie

Wanneer de keuze gemaakt is rondom eigendom van de gemeenschapsvoorziening komt het vraagstuk van de gemeentelijke subsidie aan de orde. De gemeente heeft aangegeven begrip te hebben voor de situatie dat de nieuw op te richten stichting dorps huis niet vanaf aanvang een sluitende exploitatie heeft. Er is echter wel uitgesproken dat de gemeente toeziet op en meewerkt aan een streven om een sluitende exploitatie te realiseren.

Tot de sluiting van De Kei subsidieerde de gemeente Sint-Michielsgestel het dorps huis De Kei met € 15.000 op jaarbasis. De Kei had de accommodatie in eigendom en was dus ook verantwoordelijk voor het eigenaarsonderhoud. Voor grote onderhoudswerkzaamheden werd door De Kei een aanvullend subsidieverzoek gedaan.

Voor de gemeente is het belangrijk dat de subsidiestroom voldoende planbaar is. Het verdient de voorkeur dat het toekennen van de subsidie transparant en eenduidig met de overige gelijksoortige subsidie aanvragen plaatsvindt. Echter binnen de gemeente wordt voor de bepaling van de subsidie uitgegaan van de situatie binnen het betreffende dorp. Er worden "afspraken op maat" gemaakt. De wijze waarop de gemeente eventueel middels subsidie bijdraagt aan een sluitende exploitatie van het dorps huis in de MFA Gemonde zal moeten worden besproken en ingevuld.

Redenerend vanuit bovenstaande en rekening houdend met een veel voorkomende landelijke werkwijze verdient het aanbeveling dat de gemeente zich beperkt tot haar rol als eigenaar. Hiermee komen de eigenaarslasten en het eigenaarsonderhoud voor rekening van de gemeente. De gemeente kan de kosten middels een MJOP plannen en spreiden. Met SKIPOS kan worden besproken wie welke taken uitvoert en op welke wijze kosten worden verdeeld en/of verrekend.

Aanvullend zullen afspraken dienen te worden gemaakt over het gezamenlijk gebruik van ruimten door het dorps huis en school.

5.3 Beheer van de accommodatie

Het beheer van de (totale) multifunctionele accommodatie kan niet geheel los worden gekoppeld van keuzes rondom eigendom en subsidie. Gemeentelijk beleid is dat de gemeente geen rol ambieert in het beheer en de exploitatie van een dorps huis. Voor de beheerconstructie is een aantal varianten mogelijk. Deze varianten zijn besproken in de projectgroep. Uiteindelijk is gekozen voor de variant "gebundeld beheer".

In deze variant draagt iedere gebruiker zorg voor het beheer en de exploitatie van de “eigen” gebouwdelen. Daar waar gebruik wordt gemaakt van elkaars ruimten en faciliteiten worden hierover afspraken gemaakt rondom kostenverdeling en taakverdeling, evenals voor eventuele gezamenlijke voorzieningen.

In een beheercommissie zullen de hoofdgebruikers (in casus SKIPOS en de nieuw op te richten stichting dorpshuis) gezamenlijk afspraken maken rondom uitvoering van de werkzaamheden. Er zal een taakverantwoordelijke partij worden aangewezen. Deze partij zal ook als contractant opdrachtgever (penvoerder) optreden. De factuur van de werkzaamheden komt bij deze partij die op haar beurt zorg draagt voor betaling aan leverancier en doorbelasting aan de andere hoofdgebruiker(s).

In de situatie van Gemonde betreft de “nieuwe” accommodatie voornamelijk een gemeenschapsvoorziening waarin getracht wordt om meerdere functies te bundelen in gezamenlijke ruimtes. De enige (andere) echte partner in deze is de school. Zij is voor de uitvoering van en deel van haar onderwijsaak aangewezen op de huidige gymvoorziening. Er lijken dus twee hoofdgebruikers te zijn: gemeenschapsfunctie / dorpshuis enerzijds (met in haar kielzog een uiteenlopend aanbod aan verenigingen en activiteiten) en onderwijs (of beter: kindcentrum) anderzijds. Hierdoor lijkt het meest voor de hand liggende dat er een stichting wordt opgericht die verantwoordelijk is voor het beheer en de exploitatie van de gemeenschapsvoorziening (“stichting dorpshuis”); dit geldt bij voorkeur zowel het beheer van de accommodatie als de exploitatie (op basis van inhoud en programmering) van de entiteit voor het dorpshuis. Met onderwijs (en eventuele andere partners) zullen afspraken moeten worden gemaakt omtrent de verdeling van de kosten.

Voordelen:

- Gebundeld beheer is kostenefficiënt. Er kan namelijk gebruik worden gemaakt van reeds afgesloten mantelovereenkomsten van één van de hoofdgebruikers;
- Niet iedere partner hoeft alles voor zichzelf te regelen;
- Dit beheermodel sluit aan bij een optimalisering van de samenwerkingsgedachte van de betrokken partners. Het draagt zorg voor maximale betrokkenheid in het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en biedt de beste mogelijkheid tot efficiencyvoordeel;
- Er is duidelijkheid over het beheer van gezamenlijke ruimtes.

Nadelen:

- De partners leveren in het geval van gebundeld beheer een stuk autonomie in. Echter zij behouden een bepaalde mate van invloed op de besluiten betreffende het beheer van de MFA;
- De beheerorganisatie vraagt om periodiek overleg.

Uiteraard zullen er onderling meer praktische afspraken gemaakt moeten worden. Denk hierbij aan openen en sluiten van het gebouw, de toegang van school tot de sportzaal, de looproute van de kinderen (in relatie tot de bar bijvoorbeeld) et cetera.

5.4 Omzetbelasting

Het verdienmodel van een gemeenschapsvoorziening is veelal de aanwezigheid van een horecavoorziening. Kijkend naar de jaarstukken van De Kei zullen in het nieuwe dorpshuis de inkomsten uit horeca naar verwachting ongeveer 50% bedragen van de totale inkomsten uit bedrijfsactiviteiten (dus exclusief gemeentelijke subsidie). Hiermee valt de nieuwe stichting onder de belastingplicht voor omzetbelasting.

Voordelen belastingplicht omzetbelasting:

- Er kan worden geopteerd voor belaste verhuur. Hierdoor kan op de stichtingskosten (gedeeltelijk) voorheffing worden teruggevraagd.
- In geval van belaste verhuur kan de eigenaar de voorheffing op kosten van groot onderhoud in mindering brengen.
- De stichting dorpshuis kan de voorheffing op de kosten in mindering brengen.

Nadelen belastingplicht omzetbelasting:

- Er moet een btw-administratie gevoerd worden. Dat betekent dat btw apart geadministreerd moet worden en dat er periodiek aangifte moet worden gedaan. Documentatie op basis waarvan de aangifte btw is gedaan moet worden bewaard.
- Bij gebruik van vooraf trek op de stichtingskosten moet de gemeente een btw-bouwadministratie inrichten. Wet- en regelgeving omtrent deze specifieke btw moet worden toegepast. Vooraf overleg met de inspecteur der belastingen is aan te raden.

6 Positie horeca

6.1 Inleiding

Landelijk gezien vormt de horeca van een gemeenschapsvoorzieningen de grootste bron van inkomsten. De exploitatie is sluitend in die gevallen wanneer er een goed draaiende horeca aanwezig is binnen de voorziening.

In het geval van Gemonde is er sprake van twee nagenoeg aanpalende horecagelegenheden en aanvullend ook nog horecafaciliteiten (kantines) voor sportverenigingen. De horeca binnen het dorps huis moet voornamelijk faciliterend zijn naar de doelstelling. Er is gesproken met de horeca-ondernemers in het dorp en met de projectgroep is een aantal varianten besproken op welke wijze de positionering van de horeca kan plaatsvinden, waarna een keuze is gemaakt.

6.2 Gesprekken lokale horeca-ondernemingen

Op verzoek van de projectgroep is met de lokale horeca-ondernemers het gesprek aangegaan. Het doel was te oriënteren op de houding van de horeca uitbaters ten opzichte van de komst van een nieuw dorps huis. Tevens is afgetast op welke wijze een mogelijke samenwerking kan worden aangegaan. De beide gesprekken hebben in uiterst prettige sfeer plaatsgevonden.

De uitbaters van De Schuif geven aan dat De Schuif reeds meerdere generaties in de familie zit en zij hebben de hoop dat hun kinderen op termijn het stokje over zullen nemen. Een samenwerking met het dorps huis zien zij niet zitten. Maar wanneer het dorps huis om hulp verlegen zit zullen zij zeker proberen een helpende hand te bieden. De uitbater van Kloosterzicht doet momenteel al zaken met school en dat naar volle tevredenheid van beide partijen. Hij ziet deze samenwerking in de toekomst graag doorgaan. Hij is zeker bereid te praten over een uitbreiding van de samenwerking. Hierbij kan ook gedacht worden aan gezamenlijke inkoop, openen en sluiten van het dorps huis enzovoorts.

De uitbaters van beide horecagelegenheden lijken een warm hart voor het dorp Gemonde te hebben. Wanneer de gemeenschap een dorps huis wil, dan zullen zij de ontwikkeling en realisatie hiervan niet in de weg staan. Beide uitbaters hebben echter te kennen gegeven wel problemen te hebben met een dorps huis wanneer het dorps huis commerciële activiteiten, zoals het verzorgen van feesten en partijen, gaat uitvoeren.

6.3 Stichting dorps huis gaat zelf de horeca organiseren

Voor MFA Gemonde is reeds geconstateerd dat er niet echt sprake zal zijn van een sluitende exploitatie met horeca als verdienmodel. Het dorps huis zal voornamelijk geopend zijn wanneer er daadwerkelijk activiteiten gepland zijn. Er wordt gestreefd naar een ruimere openingstijd. Hierbij moet echter wel rekening gehouden worden met bijbehorende kosten ten opzichte van de baten.

Door de projectgroep is er voor gekozen dat de nieuw op te richten stichting dorps huis zelf invulling gaat geven aan de horeca. Hierbij zal wel gebruik worden gemaakt van een betaalde beheerder / coördinator / activiteitenmanager.

De horeca hoeft niet in een aparte entiteit te worden ondergebracht. Er zal, naast de betaalde kracht, voornamelijk gewerkt worden met vrijwilligers.

In dit model zal goed moeten worden gekeken op welke wijze invulling kan worden gegeven aan een continue ruimere openingstijd. Hiervoor kan wellicht aansluiting worden gezocht bij school (conciërge) en de uitbater van Kloosterzicht. Uiteraard kan ook nu de capaciteit worden aangevuld met de inzet van vrijwilligers.

7 Financiën

7.1 Inleiding

De nadruk van dit hoofdstuk ligt op het bepalen van de financiële context voor de op te richten stichting dorps huis. Het gaat bij de stichting niet om het maken van winst maar het krijgen van een sluitende exploitatie. Er moet gestreefd worden naar kostendekking. Het is echter geen keiharde eis dat de nieuwe stichting dorps huis binnen vooraf afgesproken termijn volledig zelfvoorzienend moet zijn. Ervaring leert dat het verdienmodel van een dorps huis voornamelijk gevonden moet worden in een goed lopende horeca. In dit specifieke geval is dat een heel lastige opgave. Zie hetgeen hier eerder in het rapport over beschreven is. Onderstaand is voor de diverse kostencomponenten op basis van landelijke kengetallen en lokale inzichten een exploitatieoverzicht opgesteld. Zodoende is er meer inzicht in de financiële taakstelling waar men in Gemonde voor staat. Vanuit deze taakstelling kan beoordeeld worden in welke mate deze reëel is.

7.2 Investeringsen

Initiële investeringen

Het betreft hier de investeringen op de eerste inrichting zoals een bar, tapinstallatie, meubilair et cetera. De op te richten stichting dorps huis heeft geen startkapitaal en kan geen enkele investering zelf bekostigen. Er kunnen wel afspraken gemaakt worden omtrent financiering door de gemeente. Ofwel de aanschaf van inventaris moet worden meegenomen in de stichtingskosten van de MFA, ofwel er zal door de gemeente een startkapitaal beschikbaar moeten worden gesteld aan de op te richten stichting dorps huis ten behoeve van de aanschaf van inventaris.

In het exploitatieoverzicht is wel rekening gehouden met het opbouwen van een reserve ten behoeve van de vervanging en reparatie van inventaris. Deze is meegenomen in de onderhoudsreserve.

Overige investeringen

In het eerste jaar van gebruik van een nieuwe accommodatie zullen altijd zaken naar voren komen die het gebruikscomfort beperken of zaken waarmee bij de bouw geen rekening is gehouden. Ook hiervoor is geen kapitaal beschikbaar. Met de gemeente zal de mogelijkheid tot een opstartsubsidie moeten worden bekeken.

7.3 Uitgangspunten exploitatiebegroting

Algemeen

Bij het opstellen van de exploitatiebegroting is uitgegaan van een situatie waarbij de op te richten stichting dorps huis volledig belastingplichtig is voor de btw. Alle genoemde bedragen zijn dan ook exclusief btw.

Er is uitgegaan van een situatie waarbij sprake is van een deeltijd dienstverband aangevuld met inzet van vrijwilligers. Door echter ook op personeel vlak samen te werken met andere partners van de MFA of Kloosterzicht kan mogelijk een besparing op personeelskosten worden gerealiseerd.

Huisvestingskosten

Voor de huisvestingskosten is uitgegaan van 578 vierkante meter bruto vloeroppervlak die volledig ten laste van het dorpshuis komen. Echter een deel van deze meters betreft gemeenschappelijk gebruik waardoor kosten gedeeld kunnen worden met overige partners. Dit heeft een positief effect op de exploitatie. Aangenomen is dat er door het dorpshuis geen huur hoeft te worden betaald voor gebruik van de voorziening. Ook is geen rekening gehouden met kosten van groot onderhoud. Wel is rekening gehouden met onderhoud voor rekening van de gebruiker. Er is ook een reservering voor grotere onderhoudskosten ten laste van de gebruiker opgenomen, e.e.a. conform een standaard ROZ-huurovereenkomst.

Er is voor de bepaling van de huisvestingskosten gebruik gemaakt van landelijke kengetallen. Deze kengetallen gaan uit van een uitvoering van werkzaamheden door professionele externe leveranciers. Uiteraard kunnen bepaalde onderhoudswerkzaamheden ook door vrijwilligers worden uitgevoerd. Voor de schoonmaakwerkzaamheden is uitgegaan van een uitbesteding aan een schoonmaakbedrijf. Mogelijk kan voor onderdelen worden aangesloten bij de mantelovereenkomst van de basisschool en kan op onderdelen het schoonmaakonderhoud door vrijwilligers worden uitgevoerd. Er ligt hier een financiële kans.

In de huisvestingskosten is ook een reservering opgenomen voor onderhoudswerkzaamheden zoals bijvoorbeeld het schilderen van de binnenkant van het gebouw en vloervervanging.

Specifieke kosten

Voor de kosten betreffende het runnen van een gemeenschapsvoorziening is gekeken naar de financiële jaarstukken van De Kei. Op onderdelen zijn de kosten vergeleken met landelijke cijfers en trends.

Inkomsten

Voor de omzet is uitgegaan van de omzet zoals De Kei deze voorheen in de jaarrekening vermeld heeft. Bij een ruimere opening van het dorpshuis lijkt het voor de hand liggend om rekening te houden met extra huurinkomsten. Voor het genereren van extra huurinkomsten moet echter nog veel tijd en energie worden geïnvesteerd. Op het moment van de opmaak van het bedrijfsplan is nog onvoldoende duidelijk op welke wijze het dorpshuis daadwerkelijk zal worden geëxploiteerd.

7.4 Exploitatiebegroting

Onderstaand overzicht is gebaseerd op de uitgangspunten uit de vorige paragrafen en betreft een indicatief overzicht.

		Personeel in dienst	
		Schoonmaak beperkt uitbesteed	
		Ruime opening	
Omzet verhuur	22.000		
Omzet horeca	22.500		
Subsidie gemeente	24.000		
Totale inkomsten			68.500
<u>Inkoopkosten horeca</u>		6.750	
<u>Personeelskosten</u>		22.000	
<u>Vrijwilligerskosten</u>		8.000	
Gas-water-electra	5.491		
OZB en overige heffingen	1.734		
Schoonmaak en afval	7.514		
Klein onderhoud	1.500		
Onderhoud en reservering	6.936		
<u>Totaal huisvestingskosten</u>		23.175	
<u>Verzekeringen</u>		1.156	
<u>Kantoorkosten</u>		4.000	
<u>Activiteitenkosten</u>		2.500	
<u>Overige kosten</u>		1.000	
Totale uitgaven			68.581
<u>Resultaat</u>			-81

7.5 Conclusie

De exploitatie is sluitend gemaakt door de aannahme dat de gemeente het exploitatietekort middels een subsidie aanvult. Het blijkt onjuist te stellen dat de uitgaven van de gemeente in de nieuwe situatie minder worden dan in de oude situatie (van De Kei). Voor de gemeente zijn er naast de stichtingskosten ook nog een jaarlijkse eigenaarslast van € 9.000,- (inclusief btw) waarmee rekening moet worden gehouden. Deze eigenaarslast betreft een reservering voor groot onderhoud, verzekering van het gebouw en het OZB-eigenaarsgedeelte. Totaal wordt er gerekend met een kengetal van € 15,50 per bruto vierkante meter per jaar inclusief btw.

8 Vervolgstappen

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort weergegeven welke vervolgstappen er genomen moeten worden om tot de realisatie van MFA Gemonde met daarin een dorps huis gevestigd te komen.

8.2 Ruimtebehoefte en ontwerp / investering

De keuze om de huidige voorzieningen maximaal te gebruiken ten behoeve van de MFA en een minimaal aantal extra meters te realiseren zal nog dieper moeten worden uitgewerkt. Keuzes voor ingrepen en kosten kunnen afwijken van de aannames. Echter, op basis van eerdere onderzoeken⁴ blijkt dat voorliggend plan voor de MFA niet enkel momenteel een oplossing voor de korte termijn biedt, maar dit waarschijnlijk ook de enige echte oplossing voor langere termijn is. Dit pleit voor een goede en degelijke oplossing met aandacht voor comfort, uitstraling, functionaliteit en duurzaamheid. Er is gekozen voor een plan dat voldoet voor de komende 30 à 40 jaren.

8.3 Infrastructuur

Bij de uitwerking van het plan dient aandacht te bestaan voor parkeer behoefte en verkeersveiligheid. Er zijn weinig parkeerplaatsen bij de school, die bovendien direct aan de doorgaande weg gelegen zijn. Ook voor ouderen die het dorps huis bezoeken zijn zowel de verkeersveiligheid als de parkeermogelijkheden een aandachtspunt.

8.4 Inrichten beheerorgaan

De verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van het dorps huis moet ergens worden neergelegd. Er is besloten dat er een stichting zal worden opgericht ten behoeve van het beheer en de exploitatie van het dorps huis. Er zullen echter bestuursleden moeten worden aangetrokken, statuten worden opgemaakt. De stichting moet notarieel worden opgericht en ingeschreven bij de KvK.

8.5 Strategische keuzes horeca

De stichting gaat zelf de horeca exploiteren. Er is besloten dat er gewerkt gaat worden met een beheerder in loondienst. Hiervoor zal de nodige actie moeten worden genomen. Wordt de beheerder ingehuurd of gaat de stichting een eigen salarisadministratie voeren. De beheerder moet nog worden aangetrokken.

⁴ Er is door het DOG gekeken naar de mogelijkheden een dorps huis te realiseren bij de (buiten-) sportvoorzieningen, door voortzetting van De Kei of bij de kerk. Om verschillende redenen bleken deze scenario's niet haalbaar.

8.6 Behoeftebepaling, acquisitie en activiteitencommissie

Er zullen mensen moeten opstaan die actief bezig gaan met het zoeken naar nieuwe gebruikers en mogelijkheden. De behoeften kunnen met een denktank bijeenkomst van bewoners eenvoudig op een flip over worden gezet. Het is vervolgens aan (groepen) personen om een eigenaar van een idee te worden. Deze (groepen) personen hoeven niet zelf uitvoering te geven aan de activiteiten, maar moeten er voor zorgen dat initiatieven worden geboren en verankerd.

8.7 Maken van gebruiksafspraken

Afhankelijk van de eigendomskeuze en de inrichting van het beheer zullen gebruiksafspraken moeten worden gemaakt. Afhankelijk van de mate waarin samenwerking plaatsvindt met bijvoorbeeld school, moet invulling worden gegeven aan het gebruik van het dorpshuis. Concreet moet worden ingevuld wie welke taak uitvoert. Wie opent en wie sluit af? Wie wordt gebeld in geval van inbraakalarm of storing van installaties? En zo voort.

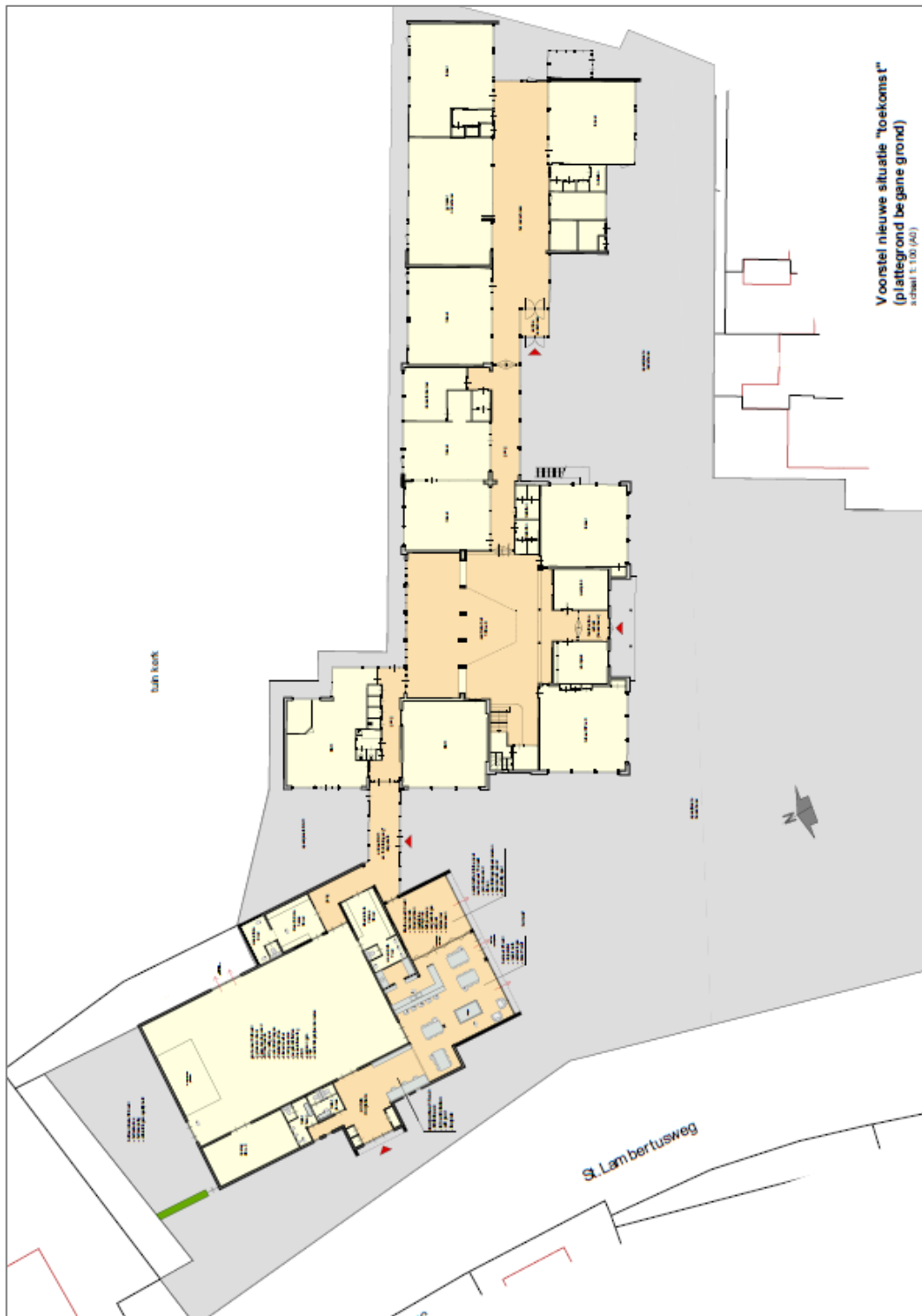
8.8 Overeenkomsten

De afspraken dienen te worden vastgelegd in juridisch bindende overeenkomsten.

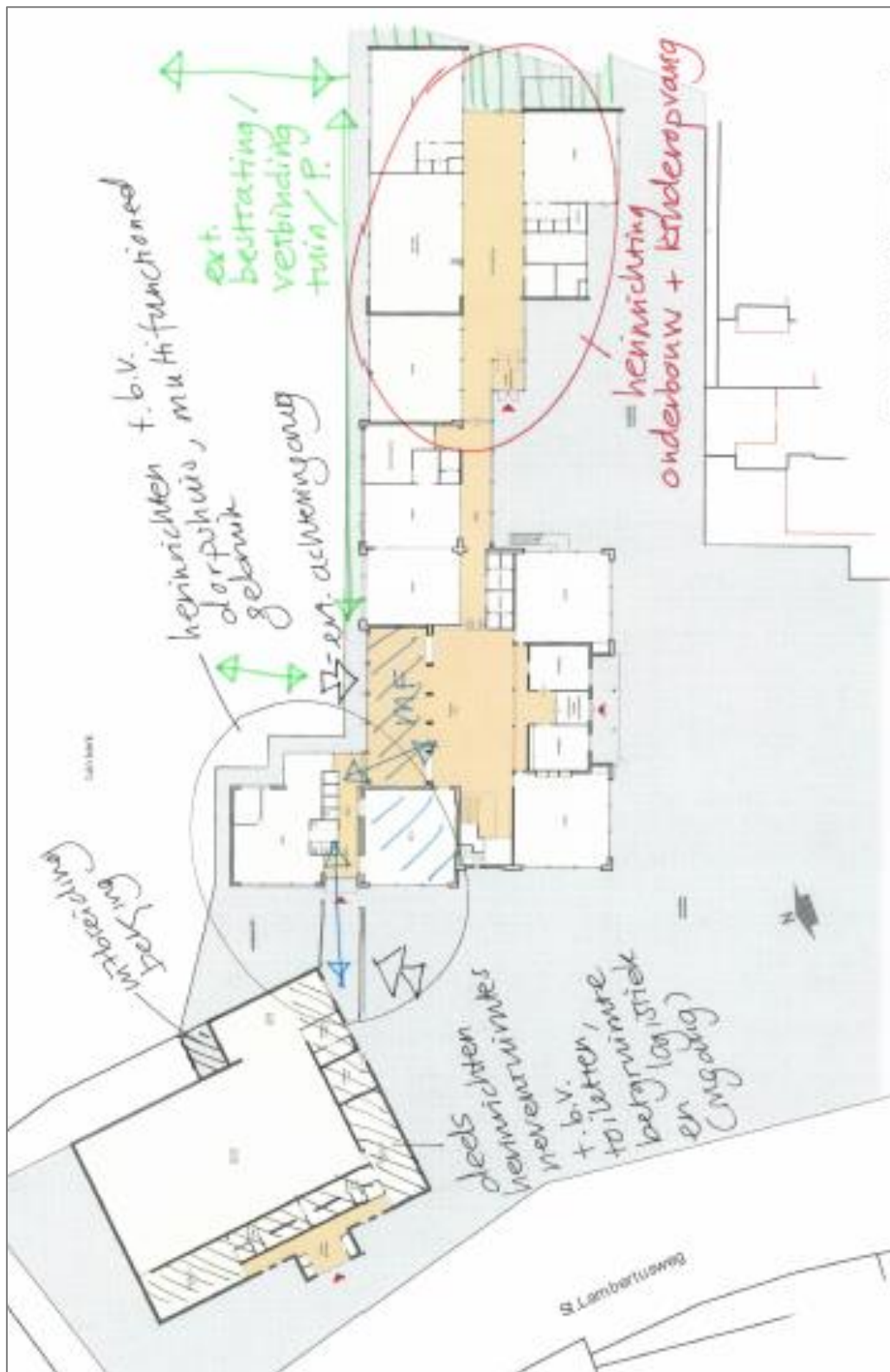
Bijlage 1 – bestaande plattegrond



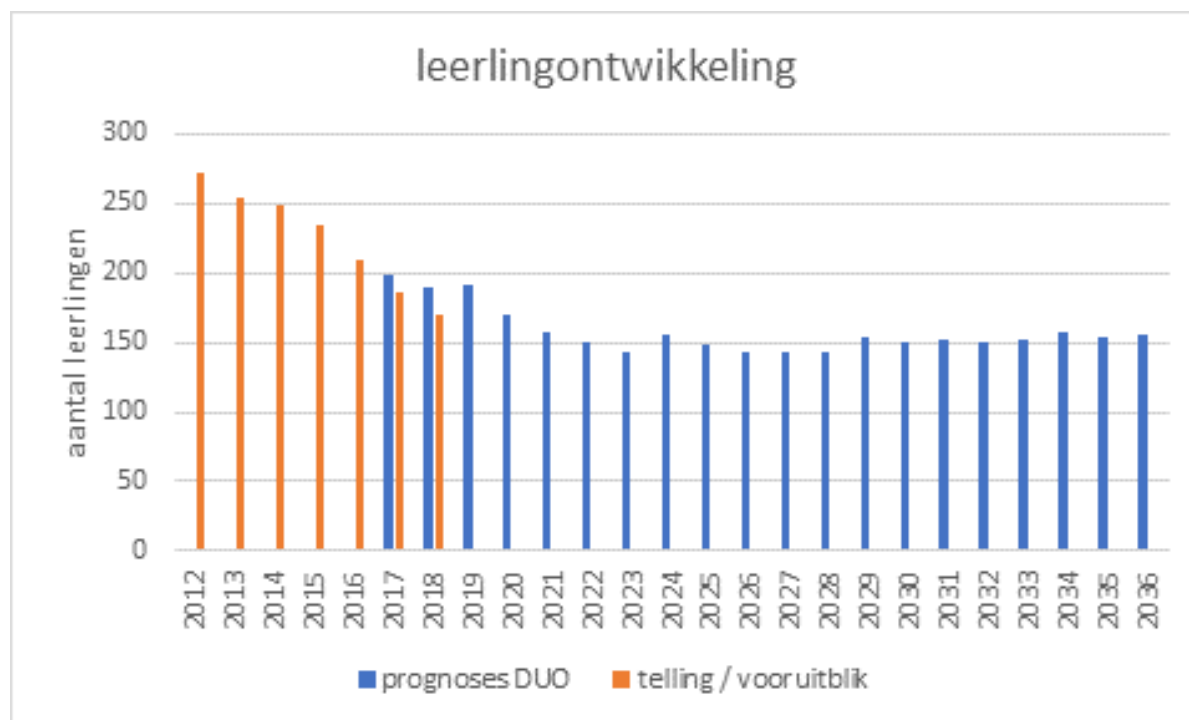
Bijlage 2 - plan initiatiefgroep



Bijlage 3 – Vlekkenplan nieuw



Bijlage 4 - leerlingenprognose



Bijlage 5 kostenraming investering

21-02-2018

bouw- en stichtingskosten

Verbouw gymzaal en basisschool Gemonde

nr	omschrijving onderdeel	hoev	eenh	B/m2bvo	bouwkundig	E/m2bvo	E-instalatie	W/m2bvo	W-instalatie	totaal excl btw	opmerkingen
A. Uitgangspunten											
1	beschelden:										
2	2-mis Eter d.d. 21-02-2018 en 23-02-2018										
3	tuinloop	40,00									
4	peelstun: 21-02-2018										
5	geen werkzaamheden aan te handhaven school										
B. Verbouw gymzaal en bestaande school c.a.											
1	intern upgraden bestaande gymzaal	249 m2		175	43.273	100	24.900	150	37.350	103.825	incl. multifunctionele sportvloer
	incl. verlichting, verwarming, ventilatie										incl. akoestisch plafond onder best.
2	PV panelen op dak gymzaal	150 m2			0	220	33.000			33.000	asfalt is sarnime
3	akoestische wandpanelen	425 m2		95	11.875		0		0	11.875	
4	rolpoort tpo toetsellenberging	1 post		5.000	5.000		0		0	5.000	
5	aanpassingen nieuw interieur gymzaal	135 m2		350	47.250	90	12.150	250	33.750	93.150	
6	nieuwe verbindinggang naar school	35 m2		1.350	47.250	60	2.100	135	4.725	54.075	dmv houden buitenkiosijnen
7	aanpassingen tpo 1.30 tm 1.34	138 m2		150	20.700	75	10.350	150	20.700	51.750	bestaande toiletten handhaven
8	aanpassingen aan 1.40	60 m2		115	6.900	75	4.500	150	9.000	20.400	
9	keuken- en barinrichting - stapel	1 post		40.000	40.000		0		0	40.000	sobere uitvoering
10	beijning tpo grote zaal	1 post		1.500	1.500		0		0	1.500	
11	nieuwe bergring	8 m2		750	6.000	90	720	60	480	7.200	verwarming en natuurlijke ventilatie
12	malen extra ingang achterzijde 1.40	1 post		4.500	4.500		0		0	4.500	
13	aanpassing KO/PSZ e.d.	139 m2		200	27.800	85	11.815	180	25.020	64.635	incl. pantry, sanitair e.d.
14	bestrijden lang gras en kopplide	285 m2		45	12.825		0		0	12.825	incl. grondwerk, oprijlbanden e.d.
15	spillemakert terrein ca 120m4 + poort	1 post		9.500	9.500		0		0	9.500	hoog 1200mm
16	werkzaamheden in te handhaven bestaand	1 post		10.000	10.000	2.500	2.500	5.000	5.000	17.500	im overige ingrepen in gebouw
17	groep "aanbouw" totaal 1.18	1 post		5.000	5.000		0		0	5.000	
					0		0		0	0	
	totaal bouwkosten excl. BTW									537.735	
	overheerskosten [lok. ak. wfr. car]	22,00 %								118.302	
	totaal bouwkosten excl. BTW									656.037	
	bijkomende kosten	25,00 %								164.009	incl. 5% post onvoorziën
	totaal stichtingskosten excl. BTW									820.046	
	BTW	21,00 %								172.210	
	totaal stichtingskosten incl. BTW									992.256	
	Niet opgenomen:										
a	precario										
b	prijonlijngen tot einde bouw										
c	renteverliezen										
d	tuinaanleg										
e	upgraden bestaande te handhaven school										
f	onderhoud bestaande te handhaven school										



Colofon

Project

PvA en bedrijfsplan MFA Gemonde

Projectnummer

09903A

Opdrachtgever

Gemeente Sint-Michielsgestel

Referentienummer

1801301027R4-LK

Datum

29 maart 2018

Status

Definitief

Auteur(s)

Lusan Korten, Ester van Winkel

Projectleider

Ester van Winkel

Team Sygma BV

Kastanjelaan 500

5616 LZ Eindhoven

T +31 (0)40 258 7788

post@sygma.nl

www.sygma.nl

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team Sygma BV.

