

Afdeling	: Onderwijs, Cultuur, Sport & Welzijn	B&W-voorstel:	BW-009784
Naam opsteller voorstel	: Doek, Saskia (575 487)	Zaaknummer JOIN:	Z/16/023881
Portefeuillehouder	: P.P.H. (Paul) Sterk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Verhuizing De Roos

Voorstel

1. Kennis te nemen van de verhuizing van De Roos, conform bijgevoegd plan van aanpak;
2. De raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

Punt Welzijn heeft op 29 september 2015 een intentieverklaring getekend, met de gemeente Weert, Wonen Limburg en het RICK, voor een haalbaarheidsonderzoek naar de verkoop van het Muntcomplex ten behoeve van de realisatie van woningen en de verplaatsing van het RICK en De Roos. Daarnaast heeft uw college op 13 oktober 2015 de bezuinigingstaakstelling voor Punt Welzijn vastgesteld.

Om de bezuinigingstaakstelling te realiseren, zal De Roos verhuizen naar een kleiner onderkomen en deels worden activiteiten anders georganiseerd. Punt Welzijn vraagt u kennis te nemen van de stand van zaken en is voornemens om De Roos te huisvesten in Cwartier (voormalig stadhuis).

Beoogd effect/doel

De gemeente Weert streeft naar een samenleving waarin inwoners verantwoordelijkheid nemen voor zichzelf en voor elkaar. Sommige mensen hebben daarbij een steuntje in de rug nodig. De inloop en de activiteiten die Punt Welzijn (samen met vrijwilligers) in De Roos organiseert, dragen bij aan de zelfredzaamheid van ouderen, zodat zij langer thuis kunnen blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij. De voorgestelde verhuizing draagt bij aan de bezuinigingstaakstelling voor Punt Welzijn, terwijl tegelijkertijd de inloop en de activiteiten grotendeels in het centrum van Weert kunnen worden voortgezet.

Weert, 12-07-2016 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
		akkoord					
		bespreken					
Vergadering B&W van 19-07-2016							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 19-07-16

Nummer: 21

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1



Argumenten

Inloop en activiteiten van De Roos dragen bij aan de zelfredzaamheid van kwetsbare burgers.

Een van de doelstellingen van de Wmo 2015 is ervoor zorgen dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en meedoen in de maatschappij. Al sinds 1976 organiseert het welzijnswerk activiteiten voor ouderen in de gemeente Weert. De Roos biedt ouderen een plek om elkaar op laagdrempelige wijze te ontmoeten en actief bezig te zijn. De ontmoetingsfunctie van De Roos is onomstreden en blijft ook in de toekomst belangrijk. Het sociale netwerk van ouderen wordt vergroot en zo leveren deze activiteiten een bijdrage aan de eigen kracht van ouderen.

Verhuizing van De Roos naar de nieuwe locatie draagt bij aan de bezuinigingstaakstelling van Punt Welzijn.

In de notitie *Kiezen met Visie: Punt Welzijn* heeft uw college voorgesteld om te bezien of De Roos niet op een andere wijze vormgegeven kan worden. "(...) De huisvesting in De Munt is echter niet ideaal en ook niet alle activiteiten hoeven vanuit de accommodatie van De Roos te worden aangeboden. Mogelijk kunnen activiteiten ook meer gespreid over de stad en in samenwerking met meerdere ouderenverenigingen worden aangeboden. Minder vierkante meters De Roos dragen bij aan de bezuinigingstaakstelling". In bijgevoegd plan van aanpak wordt voorgesteld om De Roos terug te brengen van 1.220 m² bruto in de Munt naar 412 m² netto (één ruimte voor inloop en twee activiteitenruimten) in het Cwartier (oude stadhuis). De netto exploitatielasten nemen daardoor af van € 135.000 naar € 66.584, zie bijgevoegd plan van aanpak (inclusief bijlagen).

De huidige gebruikers van De Roos zijn akkoord met de nieuwe aanpak.

Punt Welzijn heeft met alle gebruikers gesproken en de wensen geïnventariseerd (bijlage 2 van het plan van aanpak). Uit de gesprekken bleek dat de wensen vaak zijn afgestemd op het huidige gebruik. Bijstelling van het aantal vierkante meters is mogelijk, zonder afbreuk te doen aan de activiteiten. Gebruikers hebben begrip voor de achtergrond van de te nemen maatregelen en zijn blij dat er ondanks de bezuinigingen toch ruimte blijft voor open inloop en activiteiten voor ouderen in het centrum van Weert.

Er is ook gekeken naar welke activiteiten van De Roos op andere plekken in de stad kunnen worden ondergebracht. Dat is mogelijk voor de bridgedrives, het dansen en zangkoor LKV heeft op eigen initiatief een andere locatie gevonden.

Aan een grote zaal is slechts incidenteel behoefte. Daarom wordt deze niet meer als onderdeel van De Roos gerealiseerd, maar zal gebruik worden gemaakt van andere ruimten in de binnenstad, bijvoorbeeld Buurthuis Fatima, Verpleeghuis Martinus of een commerciële ruimte. Betreffende gebruikers zijn hiervan op de hoogte en kunnen zich hierin vinden.

Een aantal administratieve taken van vrijwilligersinitiatieven is ondergebracht in de kantoren van Punt Welzijn in Cwartier.

Voorstel is dan ook om de nieuwe Roos te laten bestaan uit één ruimte voor inloop en twee activiteitenruimten.

Punt Welzijn neemt de verbouwing en de investeringslasten voor eigen rekening.

Om de bezuinigingstaakstelling van 2017 te halen (€ 150.000 minder subsidie dan in 2016) is het van belang om de nieuwe kleinere Roos per 1-1-2017 te realiseren. De verbouwing en verhuizing moeten dus in relatief korte tijd plaats vinden. Daarom stelt Punt Welzijn voor om de verbouwing en verhuizing in eigen beheer te realiseren en de investeringskosten binnen de eigen exploitatie op te vangen.

De investeringskosten bedragen € 112.318 (inclusief BTW). Gelet op de resttijd van het contract van Cwartier zal Punt Welzijn deze investering in 8,5 jaar afschrijven, met een jaarlast van € 13.214.

Punt Welzijn heeft bij de verhuizing van de kantoren naar Beekstraat 54 aangetoond in staat te zijn om binnen een geraamde begroting in eigen beheer de verbouwing te regelen.

Gelet op bovenstaande wordt voorgesteld kennis te nemen van de verhuizing van De Roos naar de locatie Cwartier, conform bijgevoegd plan van aanpak.

Kanttekeningen

Voor Stichting Dagopvang Ouderen wordt een andere oplossing gezocht.

Stichting Dagopvang Ouderen maakt op dit moment ook gebruik van ruimten van De Roos in De Munt. Het programma van eisen van de Stichting Dagopvang is niet binnen de voorgestelde exploitatieopzet van De Roos te realiseren. Daarom is in overleg met de stichting Dagopvang en Punt Welzijn afgesproken dat gemeente, Punt Welzijn en de Stichting Dagopvang gezamenlijk naar een andere oplossing zoeken.

Stichting Dagopvang maakt 3 dagdelen per week gebruik van ruimten in De Roos en heeft onder andere behoefte aan een keukenblok voor het verstrekken van maaltijden, een rustruimte en een mindervalidentoilet met douche. De ruimten voor de Stichting Dagopvang dienen bij voorkeur op de begane grond te zijn gesitueerd, met "aansluiting" naar buiten: zowel voor de beleving van de ouderen als voor het ophalen en afzetten van deelnemers met de auto. De ruimten op de nieuwe locatie die Punt Welzijn voor De Roos zal inrichten voldoen niet aan deze voorwaarden.

De exploitatievorm wordt nog nader onderzocht.

Exploitatie van accommodaties is geen kerntaak van Punt Welzijn. Daarom onderzoekt Punt Welzijn of de exploitatie van De Roos aan vrijwilligers kan worden overgedragen. Uitgangspunt bij de exploitatie is dat de personeelskosten en de activiteitenkosten gedekt worden door de inkomsten uit verhuur, bar en overige inkomsten. De resterende bijdrage, gedekt uit het regulier subsidie, heeft dan ook alleen betrekking op de huur, afschrijvingskosten en de kosten voor schoonmaak en onderhoud gebouw. Er worden drie vormen van exploitatie onderzocht met meer of minder inzet van vrijwilligers. Bij alle voorgestelde vormen zal Punt Welzijn in meer of mindere mate betrokken blijven bij de exploitatie. Het risico is daarmee beperkt. In het scenario "Punt Welzijn doet de exploitatie" is rekening gehouden met 0,5 fte inzet van een facilitair medewerker. Op zichzelf draagt dit ook al bij aan de bezuinigings-taakstelling, omdat dit eerder door een agoog werd gedaan.

Haalbaarheidsonderzoek De Munt

Door de verhuizing van De Roos komen ruimten vrij in De Munt. Binnen de projectgroep 'Haalbaarheidsonderzoek De Munt' is van begin af aan door Punt Welzijn ingebracht dat de bezuinigingstaakstelling niet binnen De Munt kan worden gerealiseerd. Eventuele huurderiving als gevolg van de verhuizing van De Roos wordt betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek dat naar verwachting het derde kwartaal 2016 gereed is.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De investeringskosten worden binnen de exploitatie van Punt Welzijn opgevangen en in een periode van 8,5 jaar afgeschreven met een jaarlast van € 13.214. Een kleinere Roos leidt mogelijk tot huurderiving in De Munt. Punt Welzijn huurt deze ruimtes nu van de gemeente. De omvang van de huurderiving is afhankelijk van de periode van eventuele leegstand na verhuizing van De Roos. Dit wordt betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek.

Uitvoering/evaluatie

Punt Welzijn zal de verbouwing en verhuizing gaan regelen, conform bijgevoegd plan van aanpak. De huur voor de ruimten in De Munt wordt opgezegd per 1-1-2017. De

verbouwing zal plaatsvinden in periode 1 september tot 1 december 2016. De Roos verhuist in december naar de nieuwe locatie. Per 1-1-2017 gaat de nieuwe situatie in.

Communicatie/participatie

Punt Welzijn wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluit. De raad wordt geïnformeerd via de TILS en via bijgevoegde raadsinformatiebrief. Punt Welzijn onderhoudt de communicatie met de gebruikers van De Roos.

Overleg gevoerd met

Intern:

P. Verhappen, beleidsadviseur Ruimte/projectleider Haalbaarheidsonderzoek De Munt

Extern:

T. van Ekerschot, Punt Welzijn

Bijlagen

1. Plan van aanpak, met bijlagen;
2. Raadsinformatiebrief.

Aan de leden van de gemeenteraad

Weert, 19 juli 2016

Onderwerp : verhuizing De Roos

Geacht raadslid,

In de notitie *Kiezen met Visie: Punt Welzijn* (13 oktober 2015) is aangegeven dat de taakstellende bezuiniging van in totaal € 400.000,- op de structurele subsidie gefaseerd zal plaatsvinden. Een van de gepresenteerde mogelijkheden om te bezuinigen is het anders huisvesten van De Roos. Punt Welzijn stelt voor om De Roos te verhuizen naar het Cwartier (oude stadhuis). Wij hebben hier kennis van genomen. In deze brief leest u meer over de nieuwe, kleinere Roos.

Een nieuwere, kleinere Roos

Punt Welzijn heeft de mogelijkheden om De Roos elders en in kleinere omvang te huisvesten onderzocht.

Gebruikers betrokken bij opstellen Programma van Eisen

Eerst heeft Punt Welzijn met alle gebruikers gesproken en zijn de wensen geïnventariseerd. Uit de gesprekken bleek dat de wensen vaak zijn afgestemd op het huidige gebruik. Bijstelling van het aantal vierkante meters is mogelijk, zonder afbreuk te doen aan de activiteiten. Gebruikers hebben begrip voor de achtergrond van de te nemen maatregelen en zijn blij dat er ondanks de bezuinigingen toch ruimte blijft voor open inloop en activiteiten voor ouderen in het centrum van Weert.

Enkele activiteiten naar andere locaties

Er is gekeken naar welke activiteiten van De Roos op andere plekken in de stad kunnen worden ondergebracht. Dat is mogelijk voor de bridgedrives, het dansen en zangkoor LKV heeft op eigen initiatief een andere locatie gevonden.

Geen grote zaal

Aan een grote zaal is slechts incidenteel behoefte. Daarom wordt deze niet meer als onderdeel van De Roos gerealiseerd. Voor grotere activiteiten zal gebruik worden gemaakt van andere ruimten in de binnenstad, bijvoorbeeld Buurthuis Fatima, verpleeghuis Martinus of een commerciële ruimte. Betreffende gebruikers zijn hiervan op de hoogte en kunnen zich hierin vinden.

Geen afzonderlijke kantoormimte voor vrijwilligersinitiatieven

Een aantal administratieve taken van vrijwilligersinitiatieven is ondergebracht in de kantoren van Punt Welzijn in Cwartier.

Ruimte voor inloop en activiteiten

Gelet op de huisvestingsbehoefte van de gebruikers stelt Punt Welzijn voor om de nieuwe Roos te laten bestaan uit één ruimte voor inloop (inclusief buffet) en twee

activiteitenruimten. Daardoor wordt De Roos teruggebracht van 1.220 m2 bruto naar 412 m2 netto. Diverse locaties in de binnenstad zijn bekeken en beoordeeld op geschiktheid. Punt Welzijn stelt voor om de nieuwe, kleinere Roos onder te brengen in het Cwartier (oude stadhuis). De gebruikers zijn akkoord met deze keuze.

Bezuinigingstaakstelling 2017

Voor 2017 bedraagt de voorgestelde bezuiniging op de subsidie van Punt Welzijn € 150.000 minder subsidie dan in 2016. Een nieuwe, kleinere Roos draagt hier fors aan bij: de netto exploitatielasten nemen af van € 135.000 naar € 66.584. Een groot deel van de activiteiten kan blijven plaatsvinden in de nieuwe Roos.

Het overige deel van de taakstelling wordt door de volgende maatregelen gerealiseerd: jongerencentrum M29 wordt afgestoten en de activiteiten worden op een meer "pop up"-achtige wijze aangeboden; er wordt verder bezuinigd op overhead en een deel van het personeel heeft gebruik gemaakt van de vrijwillige vertrekregeling.

Punt Welzijn neemt de verbouwing en de investeringslasten voor eigen rekening

Om de bezuinigingstaakstelling van 2017 te halen, is het van belang om de nieuwe, kleinere Roos per 1-1-2017 te realiseren. De verbouwing en verhuizing moeten dus in relatief korte tijd plaats vinden. Daarom zal Punt Welzijn de verbouwing en verhuizing in eigen beheer realiseren. De investeringskosten bedragen € 112.318 (inclusief BTW) en worden binnen de exploitatie van Punt Welzijn opgevangen in 8,5 jaar afgeschreven, met een jaarlast van € 13.214. Punt Welzijn heeft reeds bij de verhuizing van de kantoren naar Beekstraat 54 aangetoond in staat te zijn om binnen een geraamde begroting in eigen beheer de verbouwing te regelen.

Vragen?

Voor meer informatie verwijzen wij u naar ons collegebesluit van 19 juli 2016 inzake Verhuizing De Roos (BW-009784), dat voor u beschikbaar is via de TILS-lijst.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris

be



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester



Toekomst locatie Beekstraat 29 de Roos

Uitwerking opdracht naar aanleiding van

- de intentieverklaring d.d. met de gemeente Weert, Wonen Limburg, Rick en Punt Welzijn 29 september 2015
- de bezuinigingsopdracht opgenomen in de notitie Kiezen met Visie Punt Welzijn d.d. 13 oktober 2015.

Betreft tussenrapportage d.d. 8 juli 2016

Theo van Ekerschot
Manager Punt Welzijn

Aanleiding

Intentieverklaring onderzoek toekomst accommodaties in het Muntcomplex.

Op verzoek van de gemeente Weert (als eigenaar van het pand), heeft het college van Burgemeester en Wethouders verzocht in te stemmen met een onderzoek naar een mogelijke andere bestemming voor de accommodaties van de culturele instellingen in het Muntcomplex. Gemeente Weert, Wonen Limburg, het RICK en Punt Welzijn sloten op 29 september 2015 daarvoor een intentieovereenkomst.

Kiezen met Visie Punt Welzijn

Als onderdeel van een grote bezuinigingsopdracht, verwoord in een *notitie kiezen met Visie*, is een gefaseerde bezuiniging ingevoerd van € 400.000,- op de structurele subsidie. In samenwerking heeft het college samen met Punt Welzijn de welzijnsactiviteiten geanalyseerd. Een belangrijk onderdeel van dit traject omvat dit onderzoek naar de toekomst van De Roos. Dat moet gaan leiden tot een eigentijdse, integrale inloop en een forse besparing. Dat voorstel is uitgewerkt in een keuzekaart "De Roos Kiezen met Visie". Daarin staat opgenomen dat het doel van de Roos is, het exploiteren van een ontmoetingscentrum met horeca voorziening, het beschikbaar stellen en zorgdragen voor het onderhoud van die accommodatie, het ondersteunen van vrijwilligers(groepen) die van de accommodatie gebruik maken en het faciliteren van een open-inloopfunctie (incl. biljart). De Roos is er voor en door vrijwilligers. De professionele ondersteuning is. Het is de vraag of deze accommodatie onder de vlag van Punt Welzijn geëxploiteerd moet worden of een andere rechtspersoon daarop inspeelt. (het faciliteren van een accommodatie is niet de kerntaak van een welzijnsorganisatie).

Besluit Punt Welzijn naar aanleiding van deze twee opdrachten.

Het is voor ons geen optie om in het kader van de bezuinigingsopdracht, de Roos op de huidige locatie te handhaven. In het kader van de intentieverklaring is dat al snel ingebracht. Los van het feit of het onderzoek naar een andere bestemming al dan niet een positief besluit op levert, als Punt Welzijn zullen wij ten alle tijden de Roos op verdieping in het Muntcomplex verlaten. Daarmee is deze opdracht van de intentieverklaring ingevuld.

Onderzoeksopzet

Onze projectopzet is als volgt

1. Gegevens verzamelen
2. Oplossingsrichtingen benoemen en uitwerken
3. Keuzes maken verder uit te werken scenario
4. Plan van aanpak uitvoering scenario opstellen.

Ten behoeve van de uitwerking is een projectgroep samengesteld bestaande uit Mieke Crolla medewerker Team accommodaties, Hanneke Alofs medewerker Team accommodaties (tot 1 maart 2016) Joke Milczarek (vanaf 1 maart 2016) en Theo van Ekerschot manager. Daarnaast is een klankbordgroep samengesteld van gebruikers en huurders van de huidige Roos. Met de vrijwilligers van de accommodatie wordt afzonderlijk gesproken. Zij denken mee over toekomstige oplossingen

Ten behoeve van de uitwerking van de intentieverklaring Muntinstellingen is door de gemeente Weert een projectgroep samengesteld, bestaande uit; Wethouder Frans van Eersel, Ger Verstegen, namens Wonen Limburg, Emiel Florack, namens Rick, Theo van Ekerschot, namens Punt Welzijn en Paul Verhappen ambtelijk ondersteuner namens de gemeente Weert

Uitwerking

De Roos is in 1976 tot stand gekomen als een ouderensociëteit en in 1995 ingrijpend verbouwt. De accommodatie is nu bruto 1.220 m² groot. Vanaf de start van het onderzoekstraject heeft niet een accommodatie voorop gestaan, maar het "herhuisvesten/behouden" van de activiteiten. De bezuinigingsopdracht, maakte dat 1 locatie elders niet mogelijk was/is. Alleen met een aanzienlijke beperking van het aantal vierkante meters is de opdracht te realiseren.

De netto-lasten van de huidige Roos bedragen € 135.000,- (begroting 2015 zie bijlage 1). In de bezuinigingsopdracht wordt de bezuiniging berekend op 50% van de huidige netto last (=€ 67.500,-) Daarnaast behoeft de gemeente niet in de Roos te investeren (meerjarig onderhoud komende 20 jaar gemiddeld € 68.750,- en brandvoorzieningen € 325.000,-) en kan deze locatie een andere bestemming krijgen en/of eventueel verkocht kan worden.

Bij de herschikking van activiteiten bieden wij bijzondere aandacht aan de open inloop, de activiteiten van KBO Centrum en de Stg Dagopvang.

Op basis van bovenstaande is gestart met een inventarisatie van mogelijkheden en afwegingen;

- Programma van wensen van de gebruikers (zie bijlage 2);
- Potentiele locaties in de binnenstad (zie bijlage 3 en bijlage 4 voor de mogelijkheden in Cwartier);
- Investeringskosten (zie bijlage 5).

Conclusies en aanbevelingen

Het programma van wensen van de gebruikers is met de partijen door genomen. Duidelijk is geworden dat de wensen vaak afgestemd zijn op het huidige gebruik. Bij het doornemen van het programma bleek het wensenpakket in vierkante meters bijgesteld kon worden. Het resultaat van al deze gesprekken laat globaal de volgende wensen zien.

- Een open inloop met biljart, buffet en toiletvoorziening, op de begane grond, met een oppervlakte tussen de 175 en 200 m², bezetting 11 dagdelen (overdag) per week. Ruimte is ook afzonderlijk in de avonduren te gebruiken door een afzonderlijke toegangsdeur;
- Een activiteitenruimte (met een oppervlakte van 50-65 m²) met een berging, bezetting 6-8 dagdelen (overdag)per week;
- Een activiteitenruimte (met een oppervlakte van 65-100 m²) met een berging, bezetting 4-6 dagdelen (overdag)per week;
- Een ruimte voor grote incidentele activiteiten (10-14 keer per jaar) met een oppervlakte van 250 tot 350 m² en bijbehorende bergingen;
- Ruimtes voor de stichting Dagopvang; activiteitenruimte 70 m² ruistruimte 20m², (eventueel keuken en toiletvoorziening)

Gezien het incidentele gebruik van een grote ruimte is niet gezocht naar het realiseren van een eigen ruimte hiervoor, maar wordt specifiek gezocht naar "commerciële" ruimtes daarvoor in de binnenstad. Gedacht wordt daarbij aan het Buurthuis Fatima, de grote zaal van Verpleegtehuis Martinus, de foyer van het theater, de ruimtes bij Hotel Jan van de Kroon, Antje van de Statie en de Soos. Mogelijk op termijn ook de Poort van Limburg.

Potentiele locaties

Er heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden van beschikbare panden in de binnenstad (binnen en aan de singels). Een aantal panden vielen qua locatie af, andere omdat de vorm van het pand zich niet leende voor de gewenste functies en weer andere gewoonweg omdat ze te duur zijn (gezien de bezuinigingstaakstelling). Enkele huurders hebben voorafgaande aan de verder uitwerking en invulling al een andere locatie gevonden (bv zangkoor LKV, en de bridgedrives, computercursussen (naar Bibliocenter), pedicure). Een aantal administratieve taken van vrijwilligers initiatieven zijn onderbracht in de kantoren van Punt Welzijn in Cwartier.

Met de Kbo is gesproken over de momenten dat zij een grote ruimte (250 m² en meer) nodig hebben. Zij vinden het realistisch dat een dergelijke ruimte niet in de alternatieven meegenomen wordt en zullen zelf naar alternatieven zoeken (Munttheater, Jan van de Croon enz).

Op basis van en het (resterende) programma van wensen en de functionaliteit van de panden, trekken wij de conclusie dat de locatie Beekstraat 54 het meest geschikt is voor een invulling van

het programma van wensen. Wij hebben daarvoor opties uitgewerkt en aan de gebruikers voorgelegd. Mede door de combinatie van verschillende initiatieven en het inrichtingsvoorstel zijn de meeste gebruikers content.

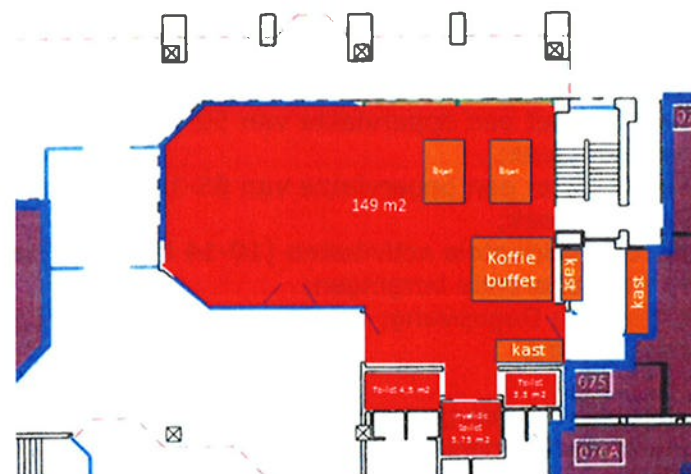
Het specifieke programma van wensen van de Stichting Dagopvang vragen bijzondere aandacht. Door ons (Punt Welzijn) is een voorstel uitgewerkt waarvan ook de stichting gebruik kan maken. Echter in dat voorstel (activiteiten ruimte 101 en 102) zijn niet alle wensen te realiseren (met name toiletvoorziening en keuken). Bovendien is de stichting in overleg met de gemeente over de toekomst van de dagopvang voorzieningen in zijn algemeenheid en die van de stichting in het bijzonder. In dat kader is in overleg met de gemeente en de stichting Dagopvang besloten om deze voorziening vooralsnog buiten de opdracht te laten en als afzonderlijk traject op te pakken.

Voorgestelde locaties binnen het Cwartier.

Voorgesteld wordt om drie verschillende ruimten in het Cwartier te gaan gebruiken; één inloopruimte en twee activiteitenruimten. Daarnaast kunnen ook twee vergaderkamers en eventueel kantoorruimtes die Punt Welzijn nu al huurt en gebruikt, door derden gebruikt en/of gehuurd worden.

De eerste ruimte betreft een ruimte op de begane grond inclusief de ruimte voor de trouwzaal die momenteel ook al in gebruik is. Er ontstaat een ruimte van iets minder dan 150 m² en aansluitend een toiletgroep inclusief een invalidetoilet. Er wordt een klein buffet geplaatst en enkele kasten voor opslag van materiaal.

De ruimte ligt direct aan de achterzijde bij de ingang naar het parkeerdek.



In de open inloop zijn geen mogelijkheden voor een directe koppeling naar een activiteitenruimte. Activiteiten, ook die eerst in de inloop plaats vonden (koersballen bridgen Roos actief, kaarten maken breien enz), dienen naar een activiteitenruimte verplaatst te worden. Deze ruimten hebben wij gevonden op de 1^e verdieping (2 ruimtes).

Op basis van de huidige activiteiten en wensen van huurders zou één activiteitenruimte voldoende kunnen zijn, doch deze is dan voor 95% in gebruik. Kijken we naar de gewenste tijden van de activiteit dan levert dat qua bezetting, veel problemen op. We gaan dan ook uit van twee activiteitenruimten en hebben onderzocht naar aanvullende gebruikers/huurders.

De eerste activiteitenruimte is een grote ruimte voor de activiteiten ruimte zoals koersballen, MBvO, yoga, zangkoor, bridgen enz. Naast de grote ruimte is er een portaal / kleine opslag / kleine kleedkamer en een ruimte voor een gesprekje / opslag tafels stoelen en een pantry. De ruimte krijgt een eigen koffievoorziening die werkt met muntjes. Indien ook Rick voor het Cwartier kiest, kan overwogen worden om deze ruimte ook voor hun activiteiten in te zetten (overdag voor de activiteiten van Punt Welzijn en in de avonden voor Rick).



activiteitenruimte 1



activiteitenruimte 2

De tweede activiteitenruimte is iets kleiner. Hij ligt direct aan de lift en heeft de mogelijkheid (door het plaatsen van een extra deur) om ook het voorportaal van de voormalige raadszaal bij de activiteiten te betrekken. Deze ruimte is voor kleinere gezelschappen en activiteiten.

De ruimte biedt ook eventueel een mogelijkheid voor de Stg Dagopvang om 3 dagdelen te huren, indien een alternatieve eigen accommodatie niet tot de mogelijkheden behoren.

Door Cwartier wordt de mogelijkheid aan alle huurders gegeven om vergaderruimten om niet te gebruiken. Deze bevinden zich nu op de begane grond naast de voormalige trouwzaal. Deze ruimtes worden in deze plannen nu ingezet voor de open inloop.

In overleg met Cwartier is nu afgesproken dat wij de huurmogelijkheid voor een vergaderruimte gaan overnemen, tegen een vaste huur van € 14.500,-- (in de vorm van korting op de huur).

Naast deze twee activiteitenruimtes hebben we ook voor derden onze vergaderruimtes kamer 130 en 131 beschikbaar en voor de administratieve werkzaamheden kan men gebruik maken van de flexplekken van het kantoor van Punt Welzijn.

Deze ruimtes zijn aan alle huurders en gebruikers van de huidige Roos gepresenteerd. Men is enthousiast over de gevonden oplossingen en de gebruikers zijn blij dat binnen de singels van de binnenstad een goede (weliswaar aanzienlijk kleinere) oplossing gevonden is.

Financieel

Om de ruimten aan te passen dienen de nodige investeringen gepleegd te worden. Wij ramen de totale investering op een bedrag van € 112.318,-- (inclusief BTW zie bijlage 4). Op zich een groot bedrag doch voor een deel (€45,2K) heeft dit betrekking (achterstallig) onderhoud (vervanging vloerbedekking , schilderen, plafond op orde). Gezien de resterende looptijd van het toegestane gebruik door de gemeente wordt de genoemde investering in 8,5 jaar afgeschreven

Hoe ziet het globale exploitatie en investeringsprogramma eruit?

		begroot 2017	investering
Inkomsten			
Opbrengsten uit huur		€ 18.500	
Opbrengsten uit barexploitatie		€ 15.000	
Overige inkomsten		€ 500	
Totaal inkomsten		€ 34.500	
Personele lasten		€ 21.000	
Huisvestingslasten			
Huur			
Huidige huur trouwzaal*	€ 8.000		
open inloop**	€ 14.500		
Activiteitenruimte	€ 16.000		
Activiteitenruimte 2	€ 12.870	€ 51.370	
Afschrijving investering***			
Open inloop	€ 5.843		€ 49.666
Activiteitenruimte 1	€ 3.926		€ 33.372
Activiteitenruimte 2	€ 3.445	€ 13.214	€ 29.280
			€ 112.318
Kosten schoonmaak		€ 6.000	
Onderhoud gebouwen		€4.000	
Activiteitenkosten			
Inkoop bar enz	€ 7.500		
Overige exploitatiekosten	€ 6.000	€ 13.500	
Totaal kosten		€ 108.584	
Reeds gedekt in de huidige exploitatie B54		- € 8.000	
Totaal netto resultaat (ten laste van regulier subsidie)		- € 66.584	

* geschatte huur 80m2 x € 100,--

** extra huur gedeelte wordt al gehoord)

*** (in 8,5 jaar gezien resttijd contract Cwartier)

Door de verhuurder Cwartier wordt de mogelijkheid aan alle huurders gegeven om vergaderruimten om niet te gebruiken. Deze bevinden zich nu op de begane grond naast de voormalige trouwzaal. In overleg met Cwartier is nu afgesproken dat Punt Welzijn de huurmogelijkheid voor een vergaderruimte van Cwartier gaan overnemen, tegen een vaste huur van € 14.500,-- (mogelijk in de vorm van een korting van genoemd bedrag op de huur).

In de exploitatieopzet zoals bovenstaand opgenomen hebben wij als uitgangspunt genomen dat de personeelskosten en de activiteitenkosten gedekt worden door de inkomsten uit verhuur, bar en overige inkomsten. De resterende bijdrage, gedekt uit het regulier subsidie, heeft dan ook alleen betrekking op de huur, afschrijvingskosten en kosten, schoonmaak en onderhoud gebouw. Dit uitgangspunt zal ook meegenomen worden in de verdere uitwerking van de exploitatie van de nieuwe accommodatie zoals hieronder benoemd (in alle scenario's).

Exploiteren van de nieuwe accommodatie *(Dit onderdeel heeft nog een nog een nadere uitwerking nodig).*

Nu duidelijk is welke accommodatie het gaat worden en wat de lasten en mogelijkheden van de exploitatie zijn, starten we met het opzetten van de beheers / exploitatie organisatie. De locatie Cwartier is als het ware een nieuwe situatie en derhalve dient de exploitatie opzet opnieuw beoordeeld en georganiseerd te worden. Waar mogelijk en gewenst maken we zo veel mogelijk gebruik van de kennis en ervaringen van de medewerkers (prof en vrijwilligers van de Roos).

Bij de uitwerking houden we rekening met de volgende uitgangspunten

- het beheren van een accommodatie is niet onze primaire doel / taakstelling;
- activiteiten worden uitgevoerd volgens het principe van vrijwilligers voor vrijwilligers
- een accommodatie dient zo veel mogelijk zelfstandig te draaien. Professionele ondersteuning staat op afstand;
- in kader van onze nieuwe uitgangspunten ten aanzien van vrijwilligersinitiatieven ondersteunen wij vrijwilligers groepen / organisaties meer op afstand (coachende rol);
- het beheer van de een locatie / ruimte zou bij voorkeur bij een "zelfstandig bestuur" dienen te liggen en indien mogelijk bij een zelfstandig rechtspersoon.

Er zijn dan 3 scenario's mogelijk;

- Op de **huidige manier** doorgaan; Professional bepaald wat er wel dan niet kan, bereidt voor stuurt. Rechtspersoon = PW
- **Zelfstandig rechtspersoon (stichting)** met eigen bestuur en eventueel een professional in een ondersteunende facilitaire rol in dienst. Ondersteuning vanuit Punt Welzijn, zoals wij alle besturen in Weert ondersteunen als daar vraag naar is.
- **Tussenvorm:** rechtspersoon blijft Punt Welzijn; er ontstaat een groep vrijwilligers die de exploitatie en de organisatie van activiteiten zelf oppakken en organiseren. Professionele ondersteuning op de achtergrond.

Wij hebben onze partners huurders en vrijwilligers opgeroepen om aan deze nieuwe vorm van exploitatie mede vorm te gaan geven. In eerste instantie zal een werkgroep exploitatie opgericht worden die de inrichting van de nieuwe exploitatie op zich zal gaan nemen. Zij zullen zich tevens buigen over de inrichting van een zelfstandig bestuur en de voor en nadelen van een zelfstandige rechtspersoon uitwerken

Voor 1 december moet over de wijze van invulling van de exploitatie helderheid bestaan.

Bijlage 1 begroting 2015 de Roos

Huisvestingslasten de Roos (zie ook Kiezen met Visie PW).		
		begroot 2015
Inkomsten		
Opbrengsten uit huur		€ 12.000
Opbrengsten uit barexploitatie		€ 50.000
Overige inkomsten		€ 30.000
Totaal inkomsten		€ 92.000
Personele lasten		€ 39.623
Huisvestingslasten		
Huur	€ 75.691	
Energie	€ 21.000	
Water	€ 500	
Zakelijke lasten	€ 1.450	
Kosten schoonmaak	€ 28.000	
Onderhoud gebouwen	€ 20.000	
		€ 146.641
Activiteitenkosten		
Inkoop bar enz	€ 30.000	
Overige exploitatiekosten	€ 12.000	
		€ 42.000
Totaal kosten		€ 228.264

Totaal netto resultaat de Roos -€ 136.264

Netto bezuiniging 50% € 67.500

Bijlage 2 Inventarisatie wensen en behoeften mbt vervangende ruimte voor de Roos

	Ruimte/prijs		Locatie	Parkeren	Gebruik	Berging	Toiletten	Keuken	Bar e.d.	Opmerkingen
Inloop de Roos	300m2 240 m2 Exclusief deel biljart	PW	Begane grond of verdieping met lift, Centrum Weert, makkelijk bereikbaar voor minder mobiele mensen, zichtbaar van buitenaf	Ja, op loopafstand, fietsstalling	11 dagdelen p/week ma. t/m za.mo. 9.00 – 17.00; za. Van 9.00 – 13.00 20 – 90 pers. Tafels, stoelen, 2 biljarts, leestafel, tv, radio, geluidsinst. Wifi, gezelschapsspelen, krant, leesmap, kaartspellen	Open kast voor opbergen spullen als het een eigen ruimte is. Ruimte voor stallen scootmobiel, looprekken, rollators, rolstoelen	Ja en inv. toilet; Douche voor ongelukjes	Ja, niet om te koken	Ja, met koeling, koffieapparaat servies e.d. Huidige prijzen zijn prima. Vrijw. V.d. Roos kunnen ingezet worden	
Roos Actief; Handwerkgroep de Roos	In combinatie met de Open Inloop	PW	Begane grond of verdieping met lift, Centrum Weert		1x p/week Wo. Mi. Van 13.30 – 16.30 25 pers. Tafels en stoelen 1 tafel voor verkoop spullen	Afsluitbare bergruimte	Ja en inv. Toilet;	nvt	Mogelijkheid om consumpties af te nemen. Huidige prijzen zijn prima. Kunnen geen barvrijwilligers leveren	
De Roos Actief: Kaarten maken	Graag in combinatie met de Open Inloop	PW	Begane grond of verdieping met lift, Centrum Weert	Ja, voor deelnemers en Anita. Ook fietsenstalling	1x per 2 weken 2 groepen di. mo 10.00 – 12.00 di. mi. 13.00 -15.00 Max. 12 pers.	Nvt	Ja		Mogelijkheid om consumpties af te nemen. Huidige prijzen zijn prima.	
Biljartclub de Roos	Graag in combinatie met	PW wel huur	Begane grond. Liever niet op verdieping (tenzij bij	Ja, voor club en wedstrijd	11 dagdelen ma. t/m vr. van 9.00 – 17.00 Za. Van 9.00 –	Ruimte voor 42 keukastjes	Ja en inv. toilet	nvt	Mogelijkheid om consumpties	

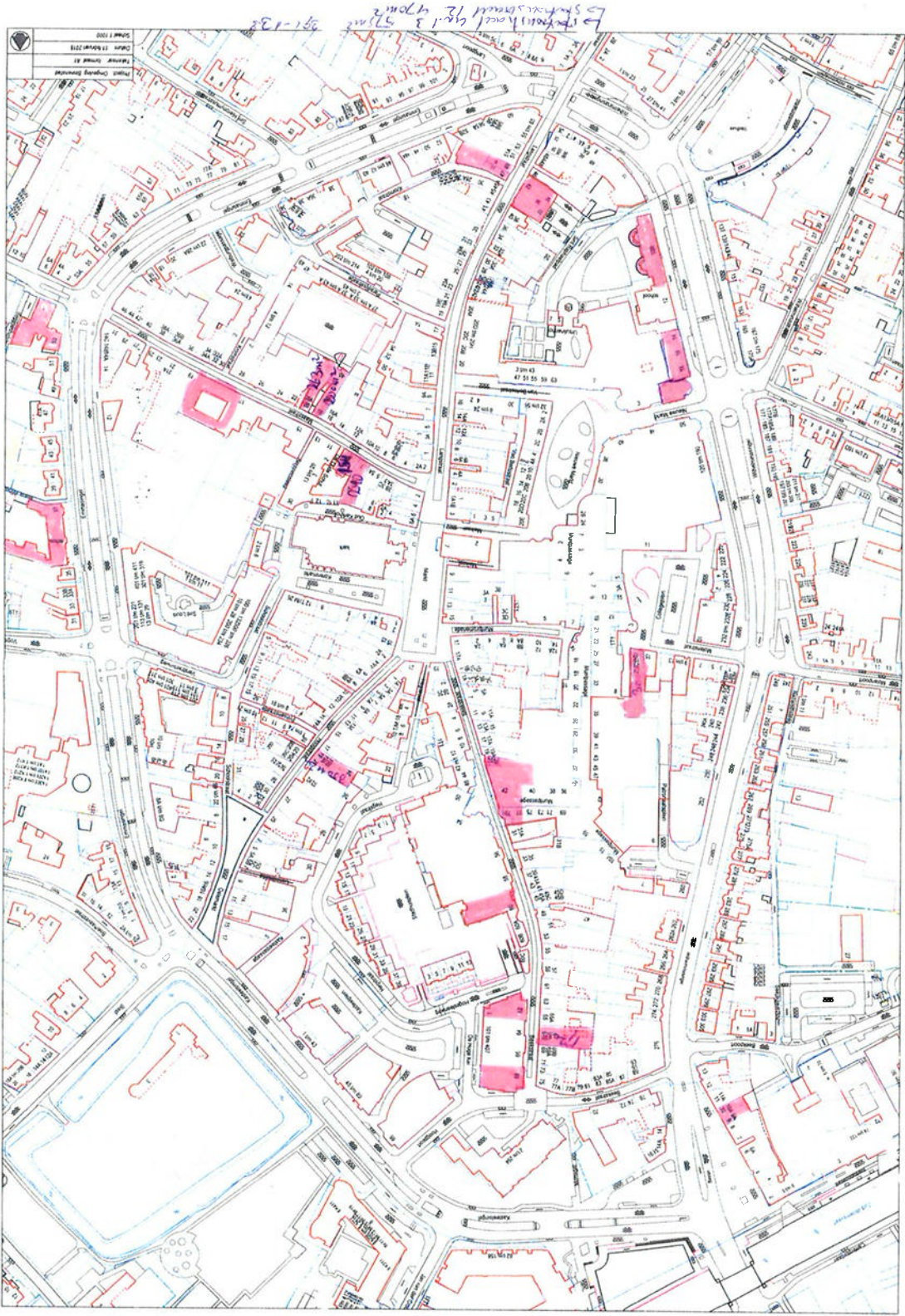
en vrij biljarten tijdens inloop	de Open Inloop Min. 150m2 Nu 60 m2	biljart	de Roos0 of verdieping met lift, Centrum Weert	bezoekers	13.00 35 - 40 pers. 2 biljarts, -keu's en ballen, 2 biljartklokken en 42 keukastjes (deze materialen zijn nu allemaal in de Roos	(l,b,h: 4,13;0,95; 0,19 m.			af te nemen. Normale prijzen. Geen vrijw. Beschikbaar voor bar/buffet.	
De Roos Actief: Kienen	300 m2 1 open ruimte	PW Betalen nu €55,-	Begane grond of verdieping met lift, Centrum Weert	Ja en fietsenstalling	6x p/jaar Zo. Mi. Van 14.00 /17.00 45-50 pers. Voldoende tafels en stoelen kien - materialen van de Roos. Vaste en loomicrofoon	Afsluitbare bergruimte	Gewoon toilet volstaat	Nvt	Voor en in pauze worden consumpties gekocht. Huidige prijzen zijn prima.	Geen vrijwilligers beschikbaar voor bar/buffet
De Roos Actief: Koersbal	15 x 20 m. = 300 m2 Open ruimte zonder pilaren	PW	Begane grond of verdieping met lift, Centrum Weert	Nee, alleen fietsenstalling	1x p/week Hele jaar door Wo.van 9.00 -12.30 30 pers. Alle koersbalmaterialen van de Roos	Bergruimte voor karretje en koffer met materialen op te bergen	ja	Nvt	Mogelijkheid om consumpties af te nemen. Huidige prijzen zijn prima.	Vrijwilligers nodig voor organisatie koers-ballen en bar/buffet
KBO Yoga	65 m2 Met omkleed mogelijkheid	KBO	Begane grond of verdieping met lift,	Ja, in nabijheid	6 groepen, 1xp/week Ma. 9.00 -10.00 10.15 - 11.15; 11.30 - 12.30 Wo. 9.00 - 10.00;10.15 - 11.15 Per groep 12 - 15 pers.	Afsluitbare bergruimte ca. 2 m3 voor ligmatjes	Ja	nvt	Na afloop mogelijkheid om gezamenlijk koffie te drinken	
KBO ZIB = (Zorgeloos in beweging)	160 m2 Met omkleed mogelijkheid Nu in ballet	KBO	Begane grond of verdieping met lift,	Ja, in nabijheid	2 groepen, 1x p/week Wo. 10,45 - 11.45 Do. 10.00 - 11.00 Per groep 13 - 18 pers. Stoelen en geluidsinstallatie tbv	Afsluitbare bergruimte ca. 4 m3 voor materialen	Ja	nvt	Na afloop mogelijkheid om gezamenlijk koffie te drinken	

	zaal Rick				muziek					
Vrijdag bridge club "de Roos"	56 m2 (voor 12 tafels en 50 stoelen)	PW Vergelelijkbaar met de Roos	Begane grond of verdieping met lift,	ja	1x p/week (niet in juni, juli en augustus) Op vr. 13.00 – 16.30 46 pers. Bridgemateriaal	2 schappen in afsluitbare kast; Samen met Seniorenbridgeclub Weert	Ja en inv. toilet	nvt	Mogelijkheid om consumpties af te nemen.	Geen vrijwilligers voor bar/buffet beschikbaar
Senioren Bridge club op woensdag	Ruimte voor 12 tafels en 48 stoelen	PW €25,- max. p.midd.	Centrum Begane grond of verdieping met lift	Voor auto's en fiets	1x p. week Uitgezonderd aug. En sept. Bridgen op wo. 13.00 -16.30 Bridgebenodigheden	Afsluitbare kast voor bridge materiaal	ja	nvt	Koffie/thee/fris max. 1,50 Kunnen geen vrijw. leveren	De 2 bridgeclubs graag op dezelfde Locatie ivm gezamenlijk. Gebruik materialen
KBO Bridge	65 m2	KBO	Begane grond of verdieping met lift	Parkeergelegenheid in nabijheid	1x p/week di. 13.00 -16.00 16 – 24 pers.	Afsluitbare bergruimte ½ m3	Ja	nvt	Tussentijds samen koffiedrinken	
De Roos actief: leesclub	Ruimte met 1 tafel met 10 stoelen	PW	Begane grond of verdieping met lift	Niet perse noodzakelijk	8x van sept. – juli Ma. 14.00 – 16.00 Max. 10 pers.	Nvt	ja	nvt	Mogelijkheid om 1 consumptie af te nemen	
Seniorenkoepel	15 m2	Ext. €20,- per d	Verdieping	ja	6x Vergaderingen Donderdag 9-12 8 pers.	Opbergkast met slot	ja	nvt	Koffie/thee	
Marianne Jeurissen		Ext Red. prijs			1x p. 2 mnd. Workshop 2 uur					

Stichting Dagopvang / huiskamer de Roos	Recreatie: 100m2 Relax: 24m2		Goed toegankelijk voor mindervaliden en voldoen aan gebruikers vergunning. Goed bereikbaar voor auto's om deelnemers uit te laten stappen voor de deur	"Laat- en losplaats" voor de deur"	1x p/week hele dag 2 dagdelen 1x p/week ½ dag 1 dagdeel	Afsluitbare kasten	Invalide-toilet met inloop-douche (toegankelijk met rolstoel) en toiletkast voor verzorgingsmateriaal	Compleet ingerichte keuk-en	Koffie/thee/frisdrank Inzet eigen vrijwilligers	
KBO div. act.	400 m2	KBO	Begane grond of verdieping met lift	In nabijheid	8x p/jaar Vergaderingen, kienen en lezingen 40 -140 pers. Tafels, stoelen geluidsinstallatie en projector met scherm	Afsluitbare bergruimte ½ m3	ja	Evt. afwas kunnen doen	Koffie/thee/frisdrank Inzet eigen vrijwilligers	
De Roos Actief: dansen	400 m2	PW Huur nu: 55,-	Begane grond of verdieping met lift In Centrum	ja	15x p/jaar Dansen Zo. 13.30 – 17.00 80 – 120 pers. Podium voor artiest e.d.	nvt	ja	nvt	Tijdens activiteit bar/buffet doorlopend geopend. Huidige prijzen zijn prima.	1 open ruimte, dansvloer in het midden. Zitgelegenheid erom heen Vrijwilligers nodig om activiteit te draaien en voor bar/buffet

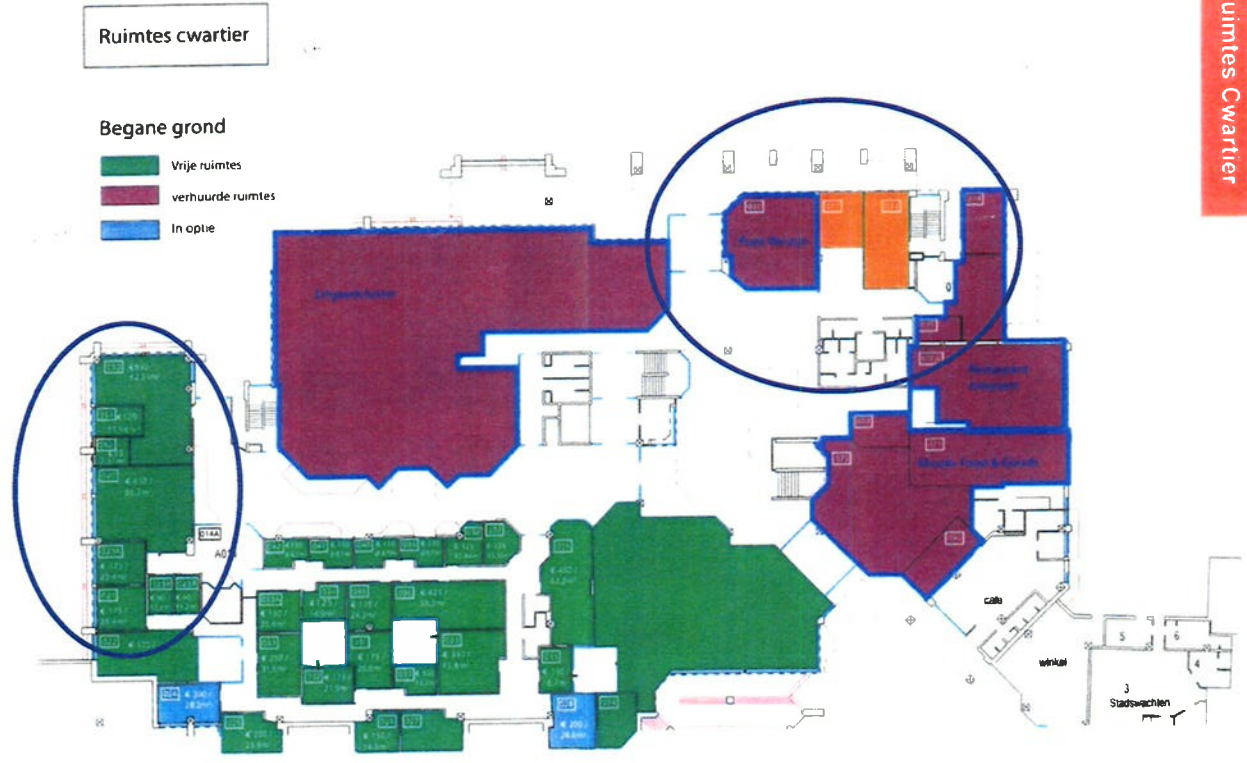
In de inventarisatie is de gebruikers gevraagd om aan te geven waar men zelf denkt dat eventueel de activiteiten kunnen landen. Genoemde alternatieve ruimtes: C-wartier, Zorgcentrum Martinus, Kesselstraat, V&D, Kantine Ververshof is op woensdagmorgen vrij (opm. koersbalgroep), Aan de Bron, Leuken, Liefst de (huidige) Roos, Beekstraat 54 (ruimte burgerzaken), Beekstraat 62 of 68

Bilage 3 Inventarisatie locaties binnenstad.



Bijlage 4 plattegrond Cwarter

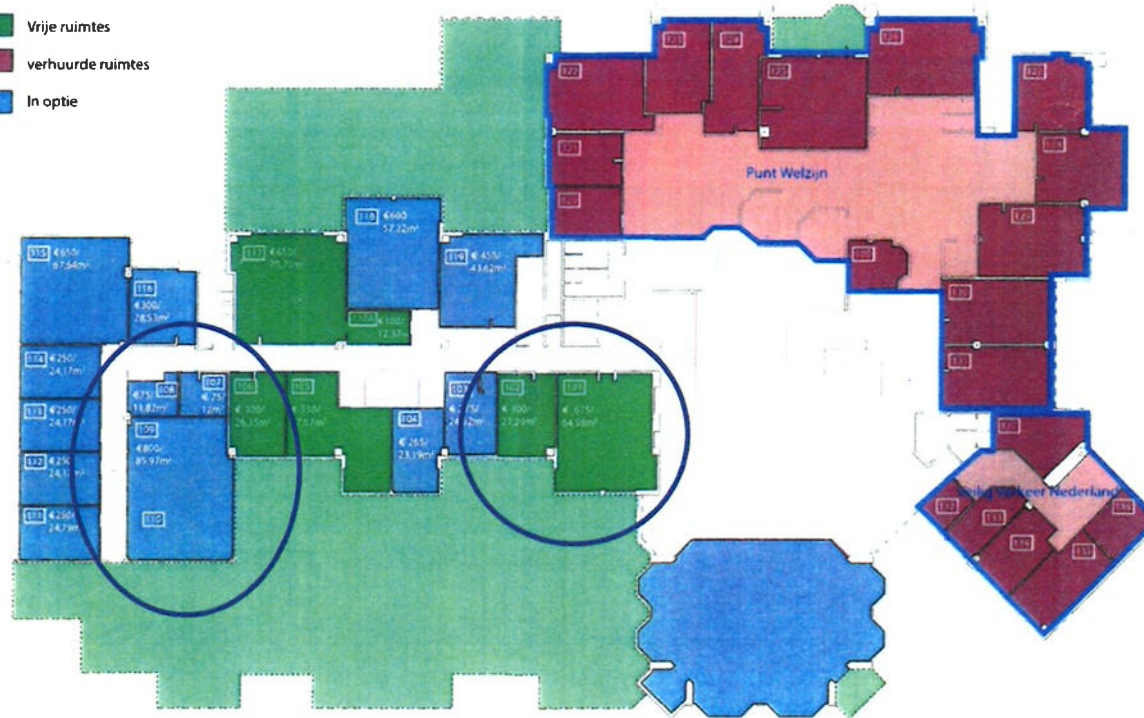
Bijlage Ruimtes Cwarter



Ruimtes cwartier

1e etage

- Vrije ruimtes
- verhuurde ruimtes
- In optie



Taakstellende begroting Punt Welzijn voor de Roos										28-3-2016			
	kamer nummer	netto [m2]	bruto [m2]	specifiek	omschrijving werkzaamheden	m2 post	prijs per eenheid	prijs [euro/m2]	datum kosten	28-3-2016 kosten per onderdeel			
Activiteitenruimte 101	101	65	Begroting	slopen bestaande wand tussen 101 en 102	1	1000	€	1.000		€ 13.100			
				Afwerken na sloop	1	500	€	500					
				nieuwe deur maken (brandwerend)	1	2500	€	2.500					
				schilderen wanden incl ramen	110	25	€	2.750					
				vloerbedekking leggen	65	35	€	2.275					
				Plafond vervangen	65	15	€	975					
				totaal				€	10.000	€	154		
	102	27	Dir, Financien	Plafond vervangen	27	15	€	405					
				schilderen wanden incl. ramen	70	25	€	1.750					
				vloerbedekking leggen	27	35	€	945					
							totaal			€	3.100	€	115
										€	13.100	€	142
Inloop ruimte	10	64	trouwzaal (inloop)	sloop wand tussen 10/72	1	1500	€	1.500		€ 29.795			
				aanpassen aan de bestaande situatie	1	500	€	500					
				sloop plazen kooi	1	0	€	-					
				aanhelen plafond	1	500	€	500					
				afwerken buitenmuur	15	100	€	1.500					
				electrische vloer WCD voor Biljard	2	500	€	1.000					
				vloer aanhelen	1	500	€	500					
				totaal			€	5.500	€	86			
	72	32	besprekingskamer (inloop)	sloop wand tussen 72/73	1	1500	€	1.500					
				aanpassen aan de bestaande situatie	1	500	€	500					
				nieuwe vloerbedekking leggen	26	30	€	780					
				schilderen muur en venster	12	25	€	300					
				deur dichtzetten naar trappenhuis	1	1000	€	1.000					
				nieuw plafond plus verwijderen	32	30	€	960					
				vloer aanhelen	1	250	€	250					
				totaal			€	5.290	€	165			
	73	35	besprekingskamer (inloop)	sloop wand met gang	1	1000	€	1.000					
				nieuwe vloerbedekking leggen	26	30	€	780					
				schilderen muur en venster	40	25	€	1.000					
				nieuw plafond plus verwijderen	35	30	€	1.050					
				vloer aanhelen	1	250	€	250					
				totaal			€	4.080	€	117			
	74	45	gang (inloop) bestaande deur wordt niet dichtgezet	vloer reinigen	45	15	€	675					
				plafond verwijderen en vernieuwen	45	30	€	1.350					
				wand maken met brandwerende deur	1	1500	€	1.500					
				diverse kasten maken afsluitbaar	1	2000	€	2.000					
				Nieuwe Pantry 11 meter onder en boven kasten	1	6000	€	6.000					
				apparatuur nieuw inbouwen	1	750	€	750					
				totaal			€	12.275	€	273			
Toilet	20	Douche (toilet)	nieuw plafond plus verwijderen	1	150	€	150						
			sanitair plus kozijnen en toiletvoorzieningen	1	1500	€	1.500						
			totaal			€	1.650	€	83				
diverse	196	onbenoemd	brandwerende scheiding verleggen	1	1000	€	1.000						
			schadevergoeding bestaande besprekingskamers	1	0	€	-						
			totaal			€	1.000	€	5				
							€	29.795	€	152			
Activiteiten ruimte	109/110	86	kantoor (activiteiten)	dubbele deur maken naar 107	1	1500	€	1.500		€ 16.085			
				plafond verwijderen en vernieuwen	86	15	€	1.290					
				schilderen muur en venster	120	30	€	3.600					
				vloerbedekking vervangen gelijkmd	86	35	€	3.010					
				pui naar buiten maken	0	0	€	-					
							totaal				€	9.400	€
	107	12	kopie (activiteiten)	dubbele deur maken naar 106 brandwerend	1	2000	€	2.000					
				plafond verwijderen en vernieuwen	12	15	€	180					
				vloerbedekking vervangen gelijkmd	12	35	€	420					
				schilderen muur	45	15	€	675					
				totaal			€	3.275	€	273			
	106	26	Loonadministratie (activiteiten opslag)	schilderen muur en venster	100	25	€	2.500					
Vloerbedekking vervangen gelijkmd				26	35	€	910						
			totaal			€	3.410	€	131				
							€	16.085	€	130			
Subtotaal		412		412			€	58.980	€	143			
installaties en diversen	196	196	electrische aanpassingen	resterende minimale aanpassingen	196	15	€	2.940		€ 8.360			
	196	196	toegangssysteem	3 suks	3	500	€	1.500					
	196	196	verlichting	alleen nieuwe TL vervangen (uren)	196	10	€	1.960					
	196	196	sanitair en loodgieterswerk	minimale kosten	196	10	€	1.960					
	196	196	risico en eindschoonmaak		196	0	€	-					
							€	8.360	€	20			
Totaal voor staart	412	0		412			€	67.340	€	163			
* staartkosten aannemer							10%	€	6.734				
* voorbereiding en begeleiding							3%	€	2.222				
totaal taakstellend								€	76.296	€	185		
							21%	€	16.022				
								€	92.318				
								€	5.000				
								€	5.000				
								€	10.000				
								€	112.318	€	13.214		