

Afdeling	: OCSW	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Roel Deneer (0495-575454)	DJ-19222
Portefeuillehouder	: drs. P.P.H. (Paul) Sterk	Zaaknummer:
		19197
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Herschikking maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid

Voorstel

1. Kennis te nemen van het rapport 'herschikking maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid, uitwerking haalbaarheid drie scenario's'.
2. In te stemmen met de verdere uitwerking van het voorkeursscenario en hiervoor de kaders vast te stellen.

Inleiding

In november 2015 heeft de gemeenteraad de nota 'voorzieningenplannen Weert' vastgesteld met daarbij het uitvoeringsprogramma 2015-2016. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma was het komen tot een visie over de herschikking van het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid. Belangrijkste uitgangspunt was het weer in balans krijgen van vraag en aanbod (saneren overcapaciteit) om zodoende te komen tot een toekomstbestendig voorzieningenaanbod.

Drie scenario's, waarvan één voorkeursscenario

Een projectgroep met daarin vertegenwoordigers van de participatiegroep Hart van Moesel (burgerinitiatief), Punt Welzijn, Wonen Limburg en gemeente heeft samen met een onafhankelijke partij (Spirato) drie vooraf bepaalde scenario's voor de herschikking van het voorzieningenaanbod in Weert-Zuid uitgewerkt. Vervolgens heeft de projectgroep unaniem overeenstemming bereikt over één voorkeursscenario:

- Sluiten buurthuis Moesel en het Microhalcomplex omturnen tot een brede maatschappelijke voorziening die geëxploiteerd gaat worden door 'de wijk' (stadsdeel gebonden verenigingen en burgers)

Weert, 17 oktober 2017 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Nummer: 19

De secretaris,

De andere twee scenario's die in het rapport zijn uitgewerkt zijn:

- Sluiten Microhalcomplex en buurthuis Moesel en de gebruikers verdelen over de resterende voorzieningen in Weert-Zuid (primair Keenter Hart en accommodatie Batavierentreffers).
- Sluiten Microhalcomplex en optimaliseren gebruik en functionaliteit buurthuis Moesel.

Voorkeursscenario

Belangrijk in de keuze voor het voorkeursscenario is dat de projectgroep overtuigd is van de haalbaarheid van dit scenario. Daarnaast doet het voorkeursscenario het meeste recht aan de wensen en belangen van alle partijen, waaronder:

- Reductie vierkante meters maatschappelijk vastgoed (sluiting buurthuis), waardoor vraag en aanbod beter in balans komen en gebruik en bezetting van voorzieningen verbetert.
- Verlagen gemeentelijke exploitatielasten (op afstand zetten beheer Microhalcomplex).
- Behoud van een maatschappelijke voorziening met 'grote zaal functie' in het centrum van Moesel (Microhalcomplex).
- Koppeling maatschappelijke voorziening met bestaande 'commerciële' horeca (behoud Microbar).

Het voorkeursscenario is echter nog niet zover uitgewerkt dat het gereed is voor implementatie. Voornamelijk het financiële kader en het commitment binnen het stadsdeel dienen nog verder uitgewerkt te worden.

Besluit stuurgroep

In juli 2017 is de stuurgroep, waarin eveneens alle projectgroeppartners vertegenwoordigd zijn, akkoord gegaan met het door de projectgroep gekozen voorkeursscenario en de verdere uitwerking hiervan. Wel heeft de stuurgroep gevraagd om duidelijke kaders waarbinnen de uitwerking plaatsvindt, goed te keuren door uw college. In het voorliggende B&W voorstel wordt uw college gevraagd in te stemmen met een verdere uitwerking van het voorkeursscenario en hiervoor de kaders vast te stellen.

Beoogd effect/doel

Groen licht krijgen voor de verdere uitwerking van het voorkeursscenario voor deerschikking van het aanbod aan maatschappelijke accommodaties in Weert-Zuid binnen de in dit voorstel benoemde kaders / uitgangspunten.

Argumenten

1. Het rapport van Spirato geeft inzicht in het tot nu toe doorlopen proces en de resultaten hiervan.

Het door Spirato opgeleverde rapport is een belangrijke eerste stap in de herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid. Het rapport geeft voldoende houvast om te komen tot een realistisch voorkeursscenario. Echter, de concrete haalbaarheid van het voorkeursscenario dient gerichter te worden onderzocht. Dit is de volgende stap in het proces.

2.1 Het voorkeursscenario wordt breed gedragen binnen de project- en stuurgroep.

Binnen de project- en stuurgroep is overeenstemming bereikt over een voorkeursscenario en de verdere uitwerking hiervan. Het onderzoek van Spirato geeft voldoende vertrouwen om het voorkeursscenario uit te werken tot een haalbaar eindplan.

2.2 Door het stellen van kaders wordt geborgd dat de uitwerking van het voorkeursscenario voldoet aan de verwachtingen van betrokken partijen.

In de projectgroep zijn de kaders / randvoorwaarden waarbinnen de uitwerking van het voorkeursscenario plaatsvindt, besproken. Over onderstaande kaders is overeenstemming bereikt:

- De participatiegroep is primair verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van het voorkeursscenario. De gemeente vervult geen actieve rol (meer) in het vervolgtraject, maar is op de achtergrond als sparringpartner beschikbaar.
- Er wordt een businesscase uitgewerkt die minimaal inzicht geeft in:
 - de te huisvesten functies en gebruikers in het Mircohalcomplex, ook integratie van activiteiten van HBV Batavierentreffers dient te worden meegenomen in de uitwerking.
 - de financiële haalbaarheid, zowel qua investering als exploitatie.
 - commitment (draagvlak en daadkracht) bij stadsdeel gebonden verenigingen, wijkraden en bewoners.
- Functie en gebruik van het 'nieuwe' microhalcomplex zijn een aanvulling op en niet concurrerend met het Keenter Hart. Punt Welzijn zal de uitwerking van het voorkeursscenario hierop toetsen.
- Beheer en exploitatie (en eventueel eigendom) van het microhalcomplex gaan in de nieuwe situatie over naar de participatiegroep of een hieraan gelieerde (nog op te richten) beheerorganisatie. Het verdienmodel van de nieuwe beheerorganisatie is gericht op een exploitatie die zichzelf kan bedruipen, zonder financiële steun van de gemeente.
- Pas als het 'nieuwe' Microhalcomplex operationeel is, wordt het buurthuis Moesel gesloten. Streefdatum hierbij is 1 januari 2020. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat implementatie van het voorkeursscenario daadwerkelijk haalbaar is en realiteit wordt. Mocht dit niet het geval zijn, komen de andere scenario's pas weer in beeld.
- Planning: de uitwerking van het voorkeursscenario is gereed in het 2^e kwartaal 2018.

Kanttekeningen en risico's

Ondanks het optimisme en positieve verwachtingen van betrokken partijen, bestaat er een kans dat het voorkeursscenario toch niet uitvoerbaar is. Op dat moment zal invulling van de herschikkingsopgave opnieuw bekeken worden. De andere twee door Spirato uitgewerkte scenario's zijn dan het vertrekpunt.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing

Uitvoering/evaluatie

Het burgerinitiatief 'participatiegroep Hart van Moesel' is primair aan zet om het voorkeursscenario verder uit te werken. Afgesproken is dat de uitwerking in de 2e helft van 2018 gereed is. De leden van de participatiegroep achten dit haalbaar.

Communicatie/participatie

De gemeenteraad wordt geïnformeerd via de TILS-lijst.

Overleg gevoerd met

Intern:

- Jack Westenberg, team vastgoed

Extern:

Projectpartners:

- Participatiegroep Hart van Moesel
- Punt Welzijn
- Wonen Limburg

Bijlagen

Rapport 'herschikking maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid, uitwerking haalbaarheid drie scenario's'

Verslag

Betreft: stuurgroep maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid
Datum: 14 juli 2017, 09.00-10.00 uur
Locatie: Stadhuis Weert

Aanwezig:

Frans Maes	Participatiegroep Hart van Moesel
Jos Janssen	Participatiegroep Hart van Moesel
Theo van Ekerschot	Punt Welzijn
Paul Sterk	gemeente Weert
Frank van Beeck	gemeente Weert
Roel Deneer	gemeente Weert

Afgemeld:

Ger Verstegen	Wonen Limburg (vakantie)
Michael Verheijen	Spirato (vakantie)

Toelichting proces en rapport Spirato

Roel Deneer geeft in vogelvlucht een toelichting op het proces en de inhoud van het voorliggende eindrapport van Spirato:

- In oktober 2016 is onder leiding van Spirato gestart met een onderzoek naar deerschikking van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid.
- Belangrijkste uitgangspunt was het in balans brengen van vraag en aanbod (saneren overcapaciteit) en komen tot een toekomstbestendige situatie.
- Drie vooraf benoemde en te onderzoeken scenario's waren:
 1. sluiten Microhalcomplex en buurthuis Moesel en gebruikers verdelen over de resterende voorzieningen in Weert-Zuid;
 2. sluiten Microhalcomplex en optimaliseren van het gebruik van buurthuis Moesel;
 3. sluiten buurthuis Moesel en stichten van een gemeenschapsaccommodatie in het Microhalcomplex.
- Uitwerking van de scenario's moest inzicht geven in en vergelijkbaar zijn op:
 - gebruiksoptimalisatie (goede bezetting);
 - haalbaarheid (beheer / exploitatie);
 - toekomstbestendigheid (en groeimogelijkheden);
 - financiële consequenties.
- Belangrijke constatering van Spirato zijn dat:
 - Er feitelijk 4 accommodaties zijn die een belangrijke rol in de huisvesting van sociaal-culturele activiteiten (kunnen) vervullen. Dit zijn Keenter Hart, buurthuis Moesel, Microhalcomplex en accommodatie Batavieren Treffers.

- Er maar 2 (goede) accommodaties nodig zijn om de behoefte in Weert-Zuid te kunnen huisvesten.
- Sluiting van zowel het buurthuis Moesel als het Microhalcomplex zou dus een optie kunnen zijn.
 - In dat geval zouden kleine en middelgrote activiteiten ondergebracht kunnen worden in het Keenter Hart en de grotere activiteiten ingeschoven kunnen worden in de accommodatie van de Batavierentreffers.
 - Een (functionele) verbouwing bij Batavierentreffers is dan wel nodig.
 - Hiermee zou tevens een probleem van Batavierentreffers opgelost kunnen worden. De vereniging vreest haar accommodatie in de toekomst niet meer te kunnen exploiteren (kleine vereniging i.r.t. hoge accommodatiekosten). Medegebruik is wenselijk.
- Echter, er is onvoldoende draagvlak voor scenario 1 bij de grote gebruikers harmonie en carnaval die in dat geval naar Graswinkel zouden moeten gaan. Zij willen feitelijk niet verkassen uit Moesel / het centrum van Weert-Zuid en pleiten voor scenario 2 of 3.
- Scenario 3 waarbij het Microhalcomplex behouden blijft, omgeturnd wordt naar gemeenschapsaccommodatie en geëxploiteerd wordt door stadsdeel gebonden verenigingen heeft daarbij de voorkeur.
 - Invulling van dit scenario kan rekenen op financiële steun van VOF Microbar en mogelijk een externe investeerder.
 - Vraag is op dit moment of er binnen het stadsdeel Weert-Zuid voldoende draagvlak en daadkracht aanwezig is om dit scenario tot een succes te maken.
 - Immers, dit scenario heeft alleen kans van slagen als stadsdeel gebonden verenigingen en burgers actief willen participeren en niet alleen willen consumeren.
 - Daarnaast is er vooralsnog onvoldoende zicht op de financiële haalbaarheid van dit scenario (investering en exploitatie). Maar dit geldt feitelijk ook voor de scenario's 1 en 2 waar ook investeringen nodig zijn voor een toekomstbestendige oplossing en kritisch gekeken moet worden naar de exploitatievorm.
- Al met al was de eindconclusie van de projectgroep dat:
 - scenario 3 (feitelijk hét voorkeursscenario van de participatiegroep) een kans verdiend.
 - Een verdere uitwerking (draagvlak / meedoen van de wijk en financiële haalbaarheid) wel nodig is.
 - Voor de participatiegroep hierin een sleutelrol is weggelegd.
 - Participatiegroep heeft aangegeven voldoende mogelijkheden te zien om dit traject in te gaan.

Inhoudelijke vragen / opmerkingen rapport

Voornamelijk Theo van Ekerschot heeft vragen / opmerkingen over het rapport:

- Op pagina 10 van het rapport staat dat het exploiteren van accommodaties geen corebusiness is van Punt Welzijn. Hiermee wordt gesuggereerd dat Punt Welzijn geen accommodaties meer zou willen exploiteren. Dit is niet het geval. Met corebusiness bedoelen we de kern van het Welzijnswerk. Een accommodatie beschikbaar stellen is faciliterend daaraan.
- Buurthuis Moesel is van grote toegevoegde waarde vanwege de grote vlakke vloer. Geen enkele andere accommodatie in Weert beschikt over deze functionaliteit. Behoud

van deze functionaliteit is belangrijk. Roel geeft aan dat in alle scenario's voorzien is in behoud van een grote vlakke vloer. Bij scenario 1 bij Batavierentreffers, bij scenario 2 in buurthuis Moesel en bij scenario 3 in het Microhalcomplex.

- Als er voor gekozen wordt om de harmonie te huisvesten in Keenter Hart ontstaat er een behoefte aan extra bergruimte. Vraag is of dit te realiseren is. Roel geeft aan dat de harmonie in principe of in Moesel blijft (scenario 2 en 3) of naar Graswinkel verhuist (scenario 1).
- Op pagina 20 van het rapport wordt een oordeel geveld over de exploitatie van het Keenter Hart. Dit oordeel wordt door Theo absoluut niet onderschreven. Keenter Hart is qua exploitatie niet te vergelijken met dorpsuizen.
- Theo heeft zijn vraagtekens bij de realiteit van de 'nieuwe exploitatie' van Keenter Hart zoals die op pagina 21 van het rapport is opgenomen. De exploitatie van Keenter Hart kan niet gezien worden als een apart iets, maar maakt onderdeel uit van het totale pakket dat Punt Welzijn biedt. Paul Sterk onderschrijft dit.
- Als er een burgerinitiatief van de grond komt, moet Punt Welzijn zich hiermee niet willen bemoeien. Punt Welzijn is bereid zich terug te trekken als een succesvol burgerinitiatief aan de orde is. Bij de overdracht zal Punt Welzijn drie aspecten in de gaten houden; is het realistisch en goed voor de wijk, goed voor de (bestaande) huurders en hoe wordt omgegaan met het zittend personeel.
- Overdragen van het Microhalcomplex zou kunnen op basis van een erfpachtconstructie. Deze optie wordt in het rapport niet benoemd.
- Er wordt gesproken over een externe investeerder bij scenario 3. Vraag die opkomt is waarom niet bij scenario 2? Beide voorzieningen liggen op steenworpafstand van elkaar en beschikken over een horecadeel. Jos geeft aan dat een gedeelte van de investering komt van Microbar VOF (exploitant Microbar). Ook de (niet nader genoemde) externe investeerder zou vooral een belang hebben bij een investering in het Microhalcomplex.
- Bij ieder scenario is de 'nieuwe' exploitatie doorgerekend. Wat opvalt is dat bij scenario 3 de 'overige huisvestingskosten' veel lager (te laag) geraamd zijn dan bij de andere 2 scenario's. Waarom is dit zo? Roel legt deze vraag voor aan Spirato.
- De grootste winst bij buurthuis Moesel genereert Punt Welzijn uit carnavalsactiviteiten. De accommodatie wordt verhuurd en Punt Welzijn krijgt een gedeelte van de horeca-omzet. De carnavalsvereniging regelt zelf de barexploitatie (en heeft dus ook een groot deel van de inkomsten). De personele kosten voor Punt Welzijn zijn minimaal. Theo vraagt zich af waar de winstmarge voor de carnaval zit in het nieuwe verdienmodel. Heeft de carnavalsvereniging wel voldoende rekening gehouden met haar huidige positie? Roel en Jos geven aan dat de carnavalsvereniging heeft geparticipeerd in de projectgroep en voorstander is van voorkeursscenario 3. Aangenomen mag worden dat de carnavalsvereniging haar huidige positie heeft afgewogen tegen de nieuw beoogde situatie.
- Theo vraagt wat de toegevoegde waarde is van het café voor de wijk. Waarom kan wil de exploitant niet participeren in scenario 2? Jos geeft aan dat het café maatschappelijk gezien een toegevoegde waarde heeft. De café-exploitatie is niet gericht op winstmaximalisatie, maar hoofdzakelijk op het zijn van een laagdrempelig toegankelijk ontmoetingspunt voor burgers en wijkverenigingen. In scenario 2 komt

de locatie buiten de centrumgebied van Moesel te liggen en is het voor de exploitant niet meer rendabel.

- Theo vraagt zich af in hoeverre er commitment is voor een verdere uitwerking van scenario 3 bij alle partijen die aan de participatiegroep gelieerd zijn. Hoe waarderen de individuele partijen de verschillende scenario's? Jos geeft aan dat hierover binnen de participatiegroep gediscussieerd is. Het zal een hele kluit worden, maar met vier kartrekkers die inmiddels zijn aangewezen, durft men de uitdaging aan te gaan. Deze 4 kartrekkers zijn Anton Jacobs (carnaval), Wim Kneepkens (Harmonie), Paul de Laat (wijkraad) en Jos Janssen (Microbar). Mies van de Loo (initiatiefnemer participatiegroep) blijft participeren binnen de projectgroep. Roel vraagt zich af of de naar voren geschoven kartrekkers wel onafhankelijk genoeg zijn, omdat ze allen een specifieke groep vertegenwoordigen. Is het stadsdeelbelang (Graswinkel-Moesel-Keent) hierdoor wel geborgd? Dit zal moeten blijken.
- Punt Welzijn zal niet participeren in scenario 3. Dit is een burgerinitiatief. Jos geeft aan dat het mogelijk gewenst is om een convenant af te sluiten zodat de nieuwe locatie en Keenter Hart geen concurrenten van elkaar worden.
- Theo geeft aan dat de Oranjeflat naast Keenter Hart, buurthuis Moesel, Microhalcomplex en Batavierentreffers, benoemd moet worden als 5^e locatie voor sociaal-culturele activiteiten.

Voorkeursscenario

Paul Sterk vraagt hoe de participatiegroep het vervolgtraject ziet bij keuze voor het voorkeursscenario. Jos geeft aan dat de participatiegroep in principe nog 2 jaar heeft om scenario 3 verder uit te werken (sportzaal Moesel blijft in afwachting van komst RKEC nog minimaal 2 jaar open). Het buurthuis Moesel zal wel moeten blijven bestaan tot het 'nieuwe' Microhalcomplex gebruiksklaar is.

Frank van Beeck vraagt welke tijd er nodig is om scenario 3 verder uit te werken. Paul Sterk geeft aan snel duidelijkheid te willen. Er moeten tevens duidelijke randvoorwaarden worden gesteld waarbinnen de uitwerking moet plaatsvinden. Belangrijk is ook dat de participatiegroep nu aan zet is. Gemeente is op de achtergrond beschikbaar.

Jos geeft aan dat de uitwerking van scenario 3 begin 2018 klaar kan zijn.

Conclusie, vervolgproces en afspraken

- De stuurgroep stemt in met een verdere uitwerking van scenario 3 onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W.
- De projectgroep dient randvoorwaarden te formuleren waarbinnen de uitwerking moet plaatsvinden. Roel plant voor begin september een vergadering met de projectgroep.
- Op basis van geformuleerde randvoorwaarden wordt een advies aan het college van B&W voorbereid om 'groen licht' te vragen voor de verdere uitwerking.
- Planning is dat de uitwerking van scenario 3 gereed is in het 2^e kwartaal 2018.

Paul Sterk spreekt zijn vertrouwen uit over een goed vervolg.

*Weert, 21-7-2017
Roel Deneer
Afd. OCSW*

Verslag Projectgroep Weert-Zuid

Betreft: Randvoorwaarden verdere uitwerking scenario 3, rapport Spirato, Weert-Zuid
Datum: 12 september 2017
Locatie: Stadhuis Weert

Aanwezig:

Jos Janssen	Participatiegroep Hart van Moesel (Microbar)
Wim Kneepkens	Participatiegroep Hart van Moesel (Harmonie St. Joseph)
Paul de Laat	Participatiegroep Hart van Moesel (Wijkrad Moesel)
Mieke Crolla	Punt Welzijn
Roel Deneer	Gemeente Weert

Afgemeld:

Anton Jacobs	Participatiegroep Hart van Moesel (VV De Vêrkusköp)
Mies van de Loo	Participatiegroep Hart van Moesel

Inleiding

Op 14 juli 2017 heeft de stuurgroep 'maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid' vergaderd. De stuurgroep heeft toen onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W ingestemd met een verdere uitwerking van voorkeursscenario 3, zoals geduid in het rapport van Spirato. Aan de projectgroep is verzocht om randvoorwaarden te formuleren waarbinnen deze uitwerking zal plaatsvinden. Deze zullen ter goedkeuring aan het college van B&W worden voorgelegd. Het uitgebreide verslag van de vergadering van de stuurgroep is bij de leden van de projectgroep bekend.

Doel van deze projectgroep vergadering is om overeenstemming te bereiken over de randvoorwaarden.

Randvoorwaarden / uitgangspunten

- De participatiegroep is primair verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van het voorkeursscenario. De gemeente vervult geen actieve rol (meer) in het vervolgtraject, maar is op de achtergrond als sparringpartner beschikbaar. Eerste aanspreekpunt bij de gemeente is Roel Deneer.
- Er wordt een businesscase uitgewerkt die minimaal inzicht geeft in:
 - o de te huisvesten functies en gebruikers, ook integratie van activiteiten van HBV Batavientreffers dient te worden meegenomen in de uitwerking.
 - o de financiële haalbaarheid, zowel qua investering als exploitatie.
 - o commitment (draagvlak en daadkracht) bij stadsdeel gebonden verenigingen, wijkraden en bewoners.
- Functie en gebruik van het 'nieuwe' microhalcomplex zijn een aanvulling op en niet concurrerend met het Keenter Hart. Punt Welzijn zal de uitwerking van het voorkeursscenario hierop toetsen.
- Beheer en exploitatie (en eventueel eigendom) van het microhalcomplex gaan in de nieuwe situatie over naar de participatiegroep of een hieraan gelieerde (nog op te richten) beheerorganisatie. Het verdienmodel van de nieuwe beheerorganisatie is gericht op een exploitatie die zichzelf kan bedruipen, zonder financiële steun van de gemeente.

- Het buurthuis Moesel blijft minimaal open tot het 'nieuwe' Microhalcomplex in gebruik genomen wordt. Streefdatum hierbij is 1 januari 2020. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat implementatie van het voorkeursscenario daadwerkelijk haalbaar is en realiteit wordt. Mocht dit niet het geval zijn, komen de andere scenario's pas weer in beeld.
- Planning: de uitwerking van het voorkeursscenario is gereed in het 2^e kwartaal 2018.

Overige punten

- Binnen de participatiegroep zijn 4 kartrekkers aangewezen die met de uitwerking van het voorkeursscenario aan de slag gaan. Dit zijn Jos Janssen, Paul de Laat, Wim Kneepkens en Anton Jacobs. Eerste opgave van de kartrekkers is het vinden van een deskundige procesbegeleider voor de uitwerking van het voorkeursscenario.
- De participatiegroep vraagt aan de gemeente volledige inzage in bouwkundige aspecten (rapporten) van het Microhalcomplex. Roel zal intern nagaan of deze gegevens, voor zover beschikbaar, kunnen worden ingezien.
- De participatiegroep vraagt in hoeverre commerciële exploitatie van het Microhalcomplex tot de mogelijkheden behoort. Hierbij wordt gerefereerd aan een zienswijze die door VOF Microbar is ingediend ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan in 2015. Roel zegt toe de participatiegroep in contact te brengen met collega's die hiermee bekend zijn.
- Gevraagd wordt in hoeverre de gemeente zou mogen mee investeren in het gebouw zonder dat de nieuwe beheerorganisatie in de exploitatie te maken krijgt met paracommercie. Roel adviseert de participatiegroep hierover in gesprek te gaan met de KHN, afdeling Weert.
- Gevraagd wordt of er vergaderruimtes voorzien zijn in het RKEC. Roel geeft aan dat dit voor zover bij hem bekend niet het geval is. Wel is er in de gymzalen ruimte voor regulier sportgebruik in de avonduren.

Proces

- Dit verslag wordt in concept naar de projectgroep gestuurd.
- Nadat eventuele opmerkingen / aanvullingen zijn verwerkt, bespreekt Roel de uitgangspunten met de verantwoordelijk wethouder Paul Sterk.
- Tot slot worden de uitgangspunten ter vaststelling aan het college van B&W voorgelegd.

Herschikking maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid

Uitwerking haalbaarheid 3 scenario's

Vereniging Spirato
Bemmelstraat 2
5961 HN Horst

info@spirato.nl
www.spirato.nl

21-06-2017

Samenvatting

De aanleiding voor dit onderzoek is, om als tegenhanger voor het denken vanuit gemeentekracht, vanuit een multidisciplinaire projectgroep waarin zowel inwonersorganisaties, verenigingen, de welzijn organisatie en gemeente vertegenwoordigd zijn, te kijken hoe vorm gegeven kan worden aan de herschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid. Uiteindelijk zijn door de projectgroep drie scenario's opgesteld die vorm geven aan de herschikkingsvraag.

In dit onderzoek is antwoord gegeven op de volgende vragen van de opdrachtomschrijving: De beschikbaarheid en geschiktheid van de bestaande voorzieningen in Weert-Zuid voor het huisvesten van de huidige stadsdeel gebonden activiteiten; De toekomstgerichtheid waarbij wordt gekeken in hoeverre het scenario aansluit bij de ontwikkeling die aan de vraagkant worden verwacht; De technische, juridische en ruimtelijke haalbaarheid, Hoe ziet de bezetting er per scenario uit en er is in beeld gebracht welke aanpassingen nodig zijn, en wat de hiermee gemoeide investeringen per scenario zijn.

De vragen rondom de financiële haalbaarheid zijn slechts beperkt beantwoord. De reden hiervoor is, is dat er op dit moment veel onduidelijkheden zijn aan zowel de baten als lastenkant van de exploitatie, als wel hoe de verschillende scenario's gefinancierd kunnen worden.

Voordat begonnen is aan het uitwerken van de scenario's, is een analyse gemaakt van de voor de scenario's relevante facetten. Als eerste is het beleidsframe waarin de ontwikkelingen plaatsvinden in kaart gebracht. Ten tweede zijn de belangrijkste actoren geïnterviewd over hun belangen, oplossingen en middelen met betrekking tot de herschikking. Als derde is er een inventarisatie gemaakt van de huidige en toekomstige vraag naar, en aanbod van maatschappelijke activiteiten. Hierna is door Remurere architectuur een analyse gemaakt van de huidige technische staat, en de toekomstige mogelijkheden van de verschillende accommodaties. Als laatste is de financiële situatie van de accommodaties in kaart gebracht.

Op basis van de analyses is vorm gegeven aan de drie scenario's. In scenario een worden zowel het Microhalcomplex als het buurthuis Moesel afgestoten. De herschikking vindt plaats in het Keenter Hart en de te vernieuwen locatie van de Batavieren-Treffers. Sterk aan de uitvoering van dit scenario is dat het zorgt voor de grootste verlaging van het m2 maatschappelijk vastgoed; het versterkt de economische positie van het Keenter Hart en de Batavieren-Treffers en verlaagt de concurrentie tussen de verschillende maatschappelijke accommodaties in Weert-Zuid. Zwak aan de uitvoering van dit scenario is dat de financiering van het scenario onduidelijk is, er geen maatschappelijke accommodaties meer in Moesel zijn en dat er geen eigenaarschap is vanuit de inwoners.

In scenario twee wordt het Microhalcomplex afgestoten en vindt de herschikking van maatschappelijke voorzieningen plaats in het te vernieuwen buurthuis Moesel. Het Keenter Hart blijft functioneren als maatschappelijke accommodatie in dit scenario. Sterk aan de uitvoering van scenario twee is dat er een maatschappelijke accommodatie in Moesel behouden blijft; er een verlaging is van het m2 maatschappelijke vastgoed in Weert-Zuid en er eigenaarschap aanwezig is voor uitvoering van dit scenario vanuit de wijk. Zwak aan de uitvoering van dit scenario is dat het de tweede keuze is van betrokken organisaties van uit de wijk Moesel, de bezettingsgraad overdag miniem is, de financiering onduidelijk is, er geen commerciële exploitant aanwezig is en dat het concurrentie vormt voor het functioneren van het Keenter Hart.

Scenario drie schetst het beeld van hoe, als buurthuis Moesel wordt afgestoten, de herschikking plaats kan vinden in een vernieuwd Microhalcomplex. Ook in dit scenario blijft het Keenter Hart functioneren als maatschappelijke accommodatie. Sterk aan de uitvoering van dit scenario is dat er een groot draagvlak voor is vanuit de bewonersorganisaties uit Moesel; het een verlaging van m2 maatschappelijke vastgoed realiseert; er een commerciële exploitant aanwezig is in de accommodatie; de bouwtechnische constructie goed is en dat er een mogelijke externe investeerder is. Zwak aan de uitvoering van scenario drie is dat het Microhalcomplex te groot is voor de verwachte vraag aan maatschappelijke activiteiten in de wijk; de accommodatie zeer slecht is onderhouden; er geen zekerheid is over de investeerder en het te investeren bedrag en dat vernieuwing van het Microhalcomplex voor sterke concurrentie kan zorgen voor het Keenter Hart.

In het laatste hoofdstuk worden de resultaten besproken. Er is hier een overzicht weergegeven van de verschillende sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen per scenario. Omdat dit overzicht omvangrijk is, is het niet in de samenvatting opgenomen. Daarnaast is er een beslisboom opgenomen die een weergave geeft van de belangrijkste vragen die beantwoord moeten worden om tot een keuze voor een specifiek scenario te

komen. De eerste vraag is: Moet Moesel een maatschappelijke voorziening hebben in de wijk? De tweede vraag is: Is er financiering te vinden voor de noodzakelijke investeringen in de locatie van de Batavieren-Treffers? De derde vraag is: Moet de nieuwe voorziening in Moesel vanuit burgerkracht worden gerealiseerd? Als laatste gaat dit onderzoek in op de vraag: hoe nu verder? Spirato adviseert drie vervolgstappen. De eerste stap is om als projectgroep te komen tot een gezamenlijk voorkeursscenario. Dit moet hierop volgend met de achterban worden besproken. Stap twee is het realiseren van een netwerk van betrokkenen die gezamenlijk de uitvoering van het gekozen scenario tot een succes gaan brengen. De laatste stap is om een projectplan op te stellen waarin in gegaan wordt op alle facetten van het te realiseren scenario.

Inhoudsopgave

1. Introductie

1.1 Inleiding	Pagina.5
1.2 Doel projectgroep	Pagina 5
1.3 opdracht omschrijving	Pagina 5
1.4 Toetsingscriteria scenario's	Pagina 5
1.5 onderzoek model	Pagina 6
1.6 onderzoeksmiddelen	Pagina 6

2. Analyse

2.1 Beleidsdocumenten	Pagina 7
2.2 Actoren	Pagina 10
2.3 Vraag & aanbod Maatschappelijke voorzieningen Weert Zuid	Pagina 13
2.3.1 Bevindingen toekomstige vraag en aanbod.	Pagina 13
2.4 Technische staat te onderzoeken objecten	Pagina 14
2.5 Financiële situatie te onderzoeken objecten.	Pagina 16

3. Scenario's

3.1 Scenario een	Pagina 19
3.2 Scenario twee	Pagina 23
3.3 Scenario drie	Pagina 26

4. Resultaten

4.1 SWOT	Pagina 31
4.2 Beslisboom	Pagina 32
4.3 Hoe nu verder	Pagina 33

Hoofdstuk 1: Introductie

1.1 Inleiding

De Gemeente Weert heeft voor Weert voorzieningenplannen opgesteld en vastgesteld. Een opgave die uit de voorzieningenplannen voortvloeit, is het herschikken van de (maatschappelijke) voorzieningenstructuur in Weert-Zuid. Om de mogelijkheden tot herschikking weer te geven, omschrijft dit rapport drie toekomstscenario's. De scenario's geven op basis van een gedegen inventarisatie, analyse en uitwerking, antwoorden op de herschikkingsvraag.

1.2 Doel projectgroep

Het door de projectgroep opgestelde doel is om te komen tot een zo goed mogelijke invulling van de accommodatieopgave, waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend en een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid van Weert-Zuid. Daarnaast dient er een betere afstemming te komen tussen vraag en aanbod van de huidige en geplande maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid, met daarbij voor de gemeente een verlaging van de exploitatiekosten. De projectgroep bestaat uit de participatiegroep Hart van Moesel (Wijkraad Moesel, harmonie St. Joseph, V.V. de Vêrkusköp, Microbar VOF, inwoners en ondernemers), Punt Welzijn, Wonen Limburg en de gemeente Weert.

1.3 Opdrachtomschrijving

Spirato, vereniging gemeenschapsaccommodaties Limburg, heeft van de projectgroep de opdracht gekregen om met inachtneming van bovenstaand doel en uitgangspunten, drie toekomstscenario's inclusief businessplan uit te werken. De te onderzoeken scenario's zijn:

Scenario 1: Sluiten en afstoten van het Microhalcomplex en het buurthuis Moesel, waarbij alle gebruikers van deze twee accommodaties herschikt worden over de resterende voorzieningen in Weert-Zuid;

Scenario 2: Sluiten en afstoten Microhalcomplex en behoud van buurthuis Moesel. De gebruikers van het Microhalcomplex zullen herplaatst moeten worden over de resterende voorzieningen in Weert-Zuid, waarbij primair wordt gekeken naar herhuisvesting in het buurthuis Moesel. Van belang is dat het gebruik en de bezettingsgraad van het buurthuis Moesel doelmatiger wordt, waarbij ook gekeken moet worden naar de huidige functie die de Stegel en de Microbar hebben (commerciële horeca) en de consequenties (positief/negatief) voor de andere accommodaties in Weert-Zuid.

Scenario 3: Behouden Microhalcomplex en afstoten buurthuis Moesel. De gebruikers van het buurthuis Moesel zullen herplaatst moeten worden over de resterende voorzieningen in Weert-Zuid. Primair wordt gekeken naar herhuisvesting in het Microhalcomplex. De consequenties (positief/negatief) voor de andere accommodaties in Weert-Zuid worden hierbij in beeld gebracht. Ook moet rekening gehouden worden met het verhuizen van de sportfunctie (betreft avonduren) van het Microhalcomplex naar de nieuwe gymzalen in het KEC (Kennis en Expertise Centrum) aan de Beatrixlaan (waarbij de planning afhankelijk is van de lopende juridische procedure).

Per scenario dient minimaal gekeken te worden naar onderstaande aspecten:

1. Beschikbaarheid en geschiktheid van de bestaande voorzieningen in Weert-Zuid voor het huisvesten van de huidige stadsdeel gebonden activiteiten;
2. De technische, juridische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid;
3. De toekomstgerichtheid waarbij wordt gekeken in hoeverre het scenario aansluit bij de ontwikkelingen die aan de vraagkant worden verwacht.

1.4 Uitwerkingscriteria scenario's

De scenario's worden uitgewerkt op basis van de volgende criteria:

Kader

Het hoofdstuk kader beoordeelt de ruimtelijke en juridische haalbaarheid van de scenario's. Hiervoor worden de scenario's getoetst aan het huidige beleid zoals uitgewerkt in de (beleid)documenten analyse.

Gebruikers

Het hoofdstuk gebruikers voorziet in de uitwerking van de toekomstige bezettingsgraad per scenario en of de uitwerking van een scenario mogelijkheden biedt voor het huisvesten van nieuwe activiteiten in de toekomst. Deze uitwerking is gebaseerd op de analyse van de trends en ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke activiteiten en de huidige gebruikers.

Fysieke aanpassingen

Het hoofdstuk fysieke aanpassingen geeft per scenario aan welke bouwtechnische aanpassingen nodig zijn om uitvoering van het scenario mogelijk te maken. Deze uitwerking is gebaseerd op het rapport van de architect.

Organisatie

In het hoofdstuk organisatie wordt per scenario aangegeven hoe de toekomstige organisatie- en beheerstructuur er uit ziet. Deze uitwerking is deels gebaseerd op de analyse van de huidige beheerstructuur en deels op de expertise van Spirato met betrekking tot het duurzaam beheren en organiseren van maatschappelijke voorzieningen.

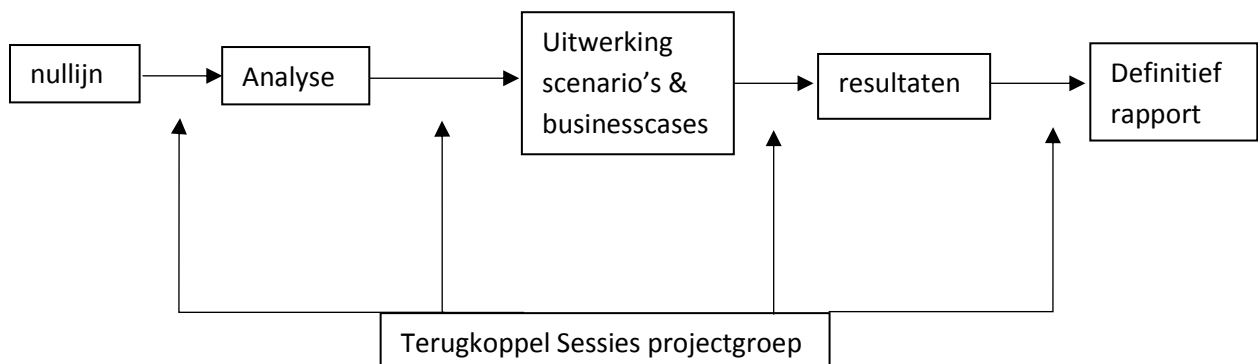
Financiële uitwerking

Dit criterium zorgt voor een uitwerking van de financiële onderbouwing van de verschillende scenario's. Er wordt per scenario gekeken naar de benodigde investeringen en hoe dit zich vertaalt in een indicatieve exploitatie.

Voorwaarden voor uitvoering per scenario

In deze paragraaf wordt ingegaan op welke commitment het scenario nodig heeft van de betrokken actoren. Daarnaast wordt gekeken hoe de uitwerking van een scenario aansluit op de door de verschillende betrokken partijen gestelde uitgangspunten.

1.5 Onderzoek model.



1.6 Onderzoeksmiddelen

In dit onderzoek zijn de volgende middelen ingezet om de benodigde kennis te verzamelen: Documentatie en actoren analyse, krachtenveld analyse, architectonisch en bouwtechnisch onderzoek en interviews.

Hoofdstuk 2: Analyse

2.1 Analyse beleidsdocumenten

Startnotitie toekomstvisie maatschappelijke voorzieningen 2010-2020

Algemeen De belangrijkste voor dit onderzoek relevante conclusies uit de startnotitie zijn: er dient een sluitend accommodatieaanbod te zijn dat kwalitatief goed is en past bij de behoefte (omvang en inrichting). Het is belangrijk om in de toekomst wat betreft aanbod en gebruik van maatschappelijke accommodaties sterk te zetten op clustering en multifunctioneel gebruik. Alle maatschappelijke partijen binnen de verschillende deelgebieden zijn gezamenlijk verantwoordelijk om het aanbod en gebruik zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. De afweging tussen het inzetten van burgerkracht en gemeentekracht is een terugkerend thema.

Bestemmingsplannen

Algemeen: De voorzieningen in Weert-Zuid hebben drie bestemmingen vanuit het bestemmingsplan. De bestemming bepaalt welke ruimtelijke en juridische mogelijkheden & beperkingen er zijn (Gemeente Weert, 2011). De relevante bestemmingen zijn: maatschappelijk (alle maatschappelijke accommodaties), sport (Batavientreffers, Drakensteyn en Sportpark Graswinkel) en wonen (Oranjeflat).

Specifiek: Horeca van categorie 1 (café, zaal) en 2 (eetgelegenheid) is onder sport- en maatschappelijke bestemmingen in Keent en Moesel niet toegestaan, tenzij het horeca betreft die verband houdt met de huidige bestemming of daar ondergeschikt aan is. Voor Graswinkel worden de horeca categorieën niet nader gespecificeerd, maar gelden dezelfde regels. Op de raadsvergadering van 25 februari 2015 is een uitspraak opgenomen dat de mogelijkheid open moet blijven om op Nassaulaan 5 (Microbar VOF) in de toekomst een zelfstandige horecaverunning toe te staan.

Eerste uitwerking scenario 1

Algemeen: Dit rapport geeft inzicht in de gebruikers van buurtcentrum Moesel en het Microhalcomplex. Daarnaast schetst het mogelijke oplossingsrichtingen om de huidige vraag bij sluiting van het buurtcentrum Moesel en het Microhalcomplex te herverdelen over de voorzieningen in Weert-Zuid. Deze informatie is als input opgenomen in de analyse van de gebruikers.

Nota binnensportaccommodaties

Algemeen: De nota binnensportaccommodaties concludeert dat er sprake is van overcapaciteit van sportlocaties in Weert. Het gaat om een overcapaciteit van 5 binnensportlocaties overdag en 6,4 binnensportlocaties in de avonduren (inclusief sportzaal Microhal) bij het aanhouden van alle accommodaties in 2020. Het rapport concludeert daarom dat er tussen 2015 en 2020 gymzalen gesloten kunnen worden, zonder dat dit tot capaciteitsproblemen leidt. Door sluiting van binnensportfaciliteiten is er een verwachte toename van het busvervoer tussen de gebruikers en de sportlocaties. De extra kosten die gepaard gaan met het vergroten van het aandeel busvervoer zijn lager dan de kosten van renovatie/nieuwbouw en exploitatie van een sportfaciliteit.

Specifiek: Specifiek voor Weert-Zuid concludeert de nota dat de uitbreiding van 2 naar 3 sporthallen in Weert heeft geleid tot een sterke daling ('s avonds nog maar 40%) van het gebruik van sportzaal Microhal. Een deel van de vrijgekomen capaciteit is opgevuld met gebruikers die tot

2004 gebruik maakten van 3 gymzalen (Keent, Biest en Groenewoud).

De verwachting is dat het huidige gebruik van sportzaal Microhal kan worden ingepast in de andere sporthallen in Weert. Sportonderwijs van de scholen in Weert-Zuid kan plaatsvinden in de sporthal in Altweeterheide; de reisafstand (4 kilometer) is immers beperkt.

Als gevolg van de overcapaciteit en de mogelijkheid om de activiteiten elders te huisvesten, geeft de nota binnensport het advies af om de gymzaal Beatrixlaan & sportzaal Microhal te sluiten. Dit advies is alleen geldig met de in gebruik name van de twee nieuwe gymzalen aan de Beatrixlaan begin 2017. De sportzalen zijn op dit moment nog niet gerealiseerd. Het precieze vervolgproces is op dit moment onduidelijk.

De vrijval van exploitatiekosten als sportzaal Microhal wordt gesloten bedraagt € 82.000 per jaar (kostenniveau 2013). De vrijval kan worden ingezet voor de exploitatie van de nieuwe sportzaal aan de Beatrixlaan. Die kan dan worden opgewaardeerd van gymzaal naar sportzaal.

De boekwaarde van sportzaal Microhal is per 1-1-2015: € 130.460,33.

Rapport Voorzieningsplannen Weert (Hospitality Consultants, 2014)

Algemeen: Het rapport voorzieningsplannen Weert omschrijft de huidige ontwikkelingen in relatie tot de nabije toekomst betreffende voorzieningen in Weert. Hieronder staan de voor dit onderzoek relevante conclusies en bevindingen.

Er is sprake van de volgende trends: een dalende vraag van gebruikers, lagere bezettingsgraden van voorzieningen, versnippering van accommodaties, en minder jeugd en meer ouderen als gebruikers.

Daarnaast is de verwachting dat de sectorale indeling van de voorzieningen problemen gaat opleveren, waardoor een meer integraal en sector overstijgend aanbod gewenst wordt geacht.

Het hieruit volgende advies is, om op basis van de criteria leeftijd voorzieningen, capaciteit & benutting hiervan de hoeveelheid maatschappelijk vastgoed te reduceren.

De huurprijzen van maatschappelijke voorzieningen staan onder druk als gevolg van een overschot aan aanbod in de gemeente Weert.

Specifiek: Het rapport voorzieningsplannen Weert geeft specifiek een inzage in de verschillende leefstijlen van de inwoners van Weert-Zuid. In Weert-Zuid zijn overwegend gele en groene Leefstijlen. Geel staat voor betrokkenheid, harmonie, warm, knus en traditioneel. Groen staat voor geborgenheid, zekerheid, afkeer van experimenten. Groene leefstijlen vragen om beleid dat kansen versterkt. Het rapport concludeert dat het behouden van een bestaand Hart Moesel & Keent belangrijk is in relatie tot het type leefstijl dat daar woonachtig is.

In het rapport staan adviezen betreffende Weert-Zuid op basis van twee visies op de toekomst. De verschillende visies zijn: gemeentekracht & burgerkracht.

Binnen gemeentekracht is er het advies om sportcentrum Beatrixlaan & sportzaal Moesel te sluiten. Ook wordt voorgesteld het buurtcentrum Moesel en de Stegel te sluiten of over te dragen aan een particulier initiatief.

Binnen het Burgerkracht model wordt de integrale visie van de participatiegroep Hart van Moesel getoetst op draagvlak onder de bewoners. Het intensiveren van ruimtegebruik en terugdringen van overcapaciteit en al naar gelang de mate waarin hieraan wordt voldaan wordt vastgesteld en geëffectueerd.

Uit de stadsdeelvisie Weert-Zuid (gemeente Weert, 2016)

Algemeen: De stadsdeelvisie stelt dat Weert-Zuid goed scoort qua voorzieningenniveau. Wel vraagt het stadsdeel Keent om aandacht in de toekomst; het is een relatief arme wijk, met relatief veel

arbeidsongeschikten, meer bijstandsuitkeringen, veel huurwoningen en verouderde bebouwing.

Specifiek: Keent: "Keent is een typische volksbuurt met veel huishoudens met een laag inkomen en een hoog percentage allochtone bewoners waardoor het proces van sociale segregatie een bedreiging vormt" (Weert, 2016 pag. 19).
Het imago van de wijk is afgelopen jaren sterk verbeterd. Het Keenter Hart, Markeent, Oranjeflat en Campus Servilius hebben een positieve invloed op de leefbaarheid in de wijk.
Moesel: "Bewoners wonen er van oudsher en hebben een binding met de wijk. Dit is ook terug te zien in het rijke verenigingsleven. Er worden veel activiteiten georganiseerd waar ook veel mensen actief aan deelnemen" (Weert, 2016 pag. 15). De wijk is gemiddeld qua bijstandsgerechtigden, geconcentreerde huurwoningen, ontgroening speelt een rol. Er zijn parkeerproblemen rondom winkelcentrum. "Voorzieningen zitten erg verspreid door de wijk, het zijn er veel en het openhouden van de ontmoetingsruimte in de Oranjeflat en de Microhal is lastig." (Weert, 2016, pag 15)
Graswinkel: jongste wijk, hoger opgeleid, minder sociale huurwoningen, weinig voorzieningen. Als er behoefte bestaat/ontstaat voor een sociaalmaatschappelijke voorziening kan men gebruik maken van de ruimte van de Batavientreffers.
De inwoners van Weert-Zuid geven aan de wijkvoorzieningen in Moesel te willen behouden.

2.2 Actoren analyse

Actoren	Gemeente Weert	Wijkraad Moesel	Participatiegroep Hart van Moesel	Punt welzijn	Microbar VOF	Harmonie
Belangen	<p>1. Betere en toekomstbestendige afstemming vraag & aanbod maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid.</p> <p>2. Verlagen van de exploitatiekosten maatschappelijke voorzieningen.</p> <p>3. Exploitatie vastgoed overdragen aan derden.</p>	<p>1. Behouden maatschappelijke voorziening in de wijk.</p> <p>2. Realiseren toekomstbestendige voorziening.</p>	<p>1. Behouden kwaliteit & kwantiteit stadsdeelactiviteiten in Weert-Zuid vanwege de leefbaarheid. Leefbaarheid in Weert-Zuid komt onder druk te staan als beide maatschappelijke voorzieningen wegvallen.</p> <p>2. Vertegenwoordigen alle inwoners Weert-Zuid.</p>	<p>1. Los van de locatie/accommodatie, te komen tot een toekomstgerichte maatschappelijke voorzieningsstructuur die past bij de huidige en toekomstige inwoners en activiteiten in Weert-Zuid.</p> <p>2. Verbeteren exploitatie van huidige accommodaties.</p> <p>3. Erkenning behoefte voor grote accommodatie in Weert-Zuid.</p> <p>4. Snel handelen, buurtcentrum Moesel staat qua exploitatie en houdbaarheid in tijd onder druk.</p>	<p>1. Behouden Microbar + de Stegel + sportfunctie.</p> <p>2. Commercieel belang bij het door ontwikkelen van de Microbar + zaal.</p> <p>3. Door samenwerking binnen een MFA kan een win-win situatie gecreëerd worden.</p> <p>4. Vanuit haar visie wil Microbar VOF een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Weert-Zuid. Winstmaximalisatie is niet het primaire belang.</p>	<p>1. Behouden grote accommodatie (600m2) + opslagruimte ten behoeve van levensvatbaarheid verenigingsleven & leefbaarheid wijk.</p>
Oplossingen en randvoorwaarden	<p>1. De gemeente als primaire financier van voorzieningen heeft niet de voorkeur.</p> <p>2. De gemeente wil tot een gezonde exploitatie komen, binnen het gekozen scenario.</p> <p>3. De gemeente prefereert een exploitatiemodel waarin de te behouden voorziening(en) zichzelf kunnen bedruipen.</p>	<p>1. Voorkeur gaat uit naar behouden wijkcentrum + Microbar.</p> <p>2. Mocht het voorkeursscenario niet realiseerbaar zijn dan is de verplaatsing van activiteiten naar het Keenter Hart bespreekbaar.</p>	<p>1. Onderzoek of het mogelijk is om Microhal + omliggende zalen te behouden en de exploitatie over te dragen aan een externe partij.</p> <p>2. Voortbestaan beide gebouwen is gezien de maatschappelijke ontwikkelingen, de staat van de gebouwen en de exploitatie niet meer haalbaar.</p> <p>3. Behouden buurtcentrum als tweede keuze</p>	<p>1. Herinvesteren of slopen zijn wat betreft buurtcentrum Moesel de mogelijkheden. Herinvesteren kan zowel voor de korte als lange termijn.</p> <p>2. Beheren panden zoals Punt Welzijn nu doet is geen "core business".</p>	<p>1. De exploitant zou de sportzaal graag verbouwd willen zien tot multifunctioneel centrum.</p> <p>2. De exploitant wil meedenken, investeren (Microbar + Stegel), en op een moderne wijze exploiteren.</p> <p>3. Een MFA op een andere locatie is vanuit horeca perspectief op eigen kracht niet haalbaar. Gemeente moet dan de kar trekken.</p> <p>4. Burgerkracht is een sine qua non voor succesvolle verdienmodellen van alle participanten.</p>	<p>1. De vereniging ziet voordelen in een gerenoveerde Microhal + bar.</p> <p>2. Locatie Batavieren treffers, zou met de nodige aanpassingen mogelijk een alternatieve optie kunnen zijn.</p> <p>3. Pand in eigen beheer heeft niet de voorkeur. Mee participeren in een stichting of coöperatie mogelijk wel.</p>
Middelen	Financiën, beleid, Juridische aanpassingen. Locatie/Vastgoed.	Handjes.	Lokale kennis. Activeren lokaal kapitaal. beheer & exploitatie.	Financiële ondersteuning. Kennis Exploitatie.	Financiële middelen. Commerciële exploitatie	Inwoners/leden. betrekken. Handjes.

Actoren	Carnaval VV de Vêrkusköp	Wonen Limburg	De kerk + Moesel kapel	Batavientreffers	Meerderweert & Eduqaat	Samen Graswinkel	KBO (Oranjeflat)
Belangen	1. Behouden grote accommodatie (600m2) + opslagruimte ten behoeve van levensvatbaarheid verenigingsleven & leefbaarheid wijk.	1. Behouden leefbaarheid in Weert-Zuid.	1. Behouden Moesel kerk als kerk. 2. Samenwerking bevorderen binnen de door het bisdom aangegeven kaders.	1. De opties verkennen om andere (maatschappelijke) activiteiten in het pand te huisvesten in verband met levensbestendigheid van de organisatie.	1. Inspelen op toekomstig schoolmodel. Van huidig model naar de school als ontmoetingscentrum voor jong en oud. (tijdbeeld 15 jaar) 2. Garanderen leefbaarheid op de lange termijn in Weert-Zuid.	1. Behouden maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid ten behoeve van de leefbaarheid.	1. Behouden activiteiten voor ouderen in Weert-Zuid. 2. Ledenaantal loopt terug dus er is bewustzijn aanwezig dat er nieuwe samenwerkingsverbanden moeten worden gezocht.
Oplossingen en randvoorwaarde	1. Willen de mogelijkheden bespreken om (terug) te verhuizen naar het potentieel vernieuwde Microhalcomplex. 2. Locatie Batavientreffers is geen optie .i.v.m decentrale ligging. 3. Pand in eigen beheer heeft niet de voorkeur. Mee participeren in een stichting of coöperatie mogelijk wel.	1. Men is bereid om te faciliteren bij initiatieven vanuit burgers. Als het gaat om rechtstreeks financieren is men terughoudend.	1. Moesel kerk blijft open als kerk en de kerkrimte (zaal) is niet inzetbaar voor andere doeleinden. 2. De vergader- en keukenruimte zijn breder inzetbaar. Vergaderingen, Seniorengym, zang koor & de harmonie behoren tot de mogelijkheden. Carnavalsactiviteiten zijn uitgesloten. 3. De kerk in Keent wordt op den duur onttrokken aan de eredienst. Sociale herbestemming is hierna een mogelijkheid.	1. Huisvesten andere organisaties en verenigingen in het pand van de Batavieren treffers. 2. Investerings zijn noodzakelijk om het pand multifunctioneel inzetbaar te maken. 3. Andere structuur en organisatie noodzakelijk mits Batavieren treffers niet zelf kunnen investeren.	1. Samenwerken om de mogelijkheden te bespreken voor een multifunctioneel ontmoetingscentrum aan de Beatrixlaan. Combinatie van scholen, sporthal & maatschappelijke voorziening. 2. Kennis delen, en meer overleg bewerkstellen tussen de verschillende betrokken organisaties.	1. Sluiten van zowel Microhalcomplex als wijkcentrum Moesel is een doodsteek voor de leefbaarheid en het verenigingsleven in Weert-Zuid.	1. Willen de mogelijkheden bespreken om (terug) te verhuizen naar het potentieel vernieuwde Microhalcomplex. 2. Bij verhuizing oplossing vinden voor inboedel die van de organisatie zelf is. 3. Organisatie wil niet direct zitting nemen in nieuwe beheer constructie.
middelen	Inwoners/leden betrekken.	Vastgoed.	Vastgoed uit eigen beheer.	Vastgoed uit eigen beheer.	Vastgoed. Bestuurskracht. Financiële middelen.	Gesprekspartner voor te doorlopen traject.	Leden Activiteiten

Eerder uitgewerkte actoren zijn beoordeeld op basis van de netwerk benadering. De beoordeling is gedaan op basis van interpretatie van de actoren door Spirato. Deze beoordeling is vervolgens getoetst bij de beoordeelde actoren.

De actoren zijn beoordeeld op de volgende punten:

Bronafhankelijkheid – mate waarin een actor afhankelijk is van een of meerdere andere actoren

Hindermacht – mate waarin de actor in staat is om ontwikkelingen te kunnen tegenhouden (middelen)

Realisatiemacht – mate waarin de actor in staat is om zaken te kunnen realiseren (over welke en hoeveel middelen hij beschikt)

Belanghebbende – mate waarin een actor een of meerdere belangen heeft die relevant zijn voor het proces

Inzichtverrijking – mate waarin een actor een positieve bijdrage aan een ontwikkeling kan/wil geven

Vervangbaarheid – Mate waarin een actor ‘vervangen’ kan worden door een andere actor. M.a.w. hoe cruciaal is de actor om een proces te laten slagen.

	Gemeente	Wijkraad moesel	Participatiegroep Hat van moesel	Punt welzijn	Microbar VOF	Carnaval harmonie	Wonen Limburg	Kerk	Batavieren treffers	Meerderweert Eduquaar	Samen graswinkel	oranjeplat
Bronafhankelijkheid	--	+	+	-	+	+	-	--	+	+-	+	-
Hindermacht	++	+	+	+-	-	+	--	--	--	-	--	--
Realisatiemacht	++	+	+	+	++	+-	+-	+-	+-	+	-	+-
Belanghebbende	++	++	++	++	+	+	-	-	+	++	+-	+
Inzichtverrijking	+-	+	+	+	+	+-	--	+-	+	+	+-	+
Vervangbaarheid	--	--	--	--	+	+-	+	+	+	+	-	+

Score

++ = zeer relevant

+ = relevant

+- = gemiddeld

- = amper relevant

-- = niet relevant

2.3 Vraag & aanbod maatschappelijke voorzieningen Weert Zuid

Dit onderdeel geeft een inzage in vraag en aanbod van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid. De huidige gebruikers zijn in kaart gebracht aan de hand van het document “eerste uitwerking scenario 1” en de bezettingsschema’s (bijlage 5.4) die zijn aangeleverd door Punt Welzijn en Microbar VOF. De verwachte trends en ontwikkelingen zijn in kaart gebracht aan de hand van informatie uit het voorzieningenplan (Hospitality Consultants, 2014) & de stadsdeelvisie (Weert, 2016).

- Algemeen**
1. Op basis van de beschikbare documenten is de conclusie dat er voldoende m2 maatschappelijk vastgoed beschikbaar is in Weert-Zuid voor de invulling van de maatschappelijke doelen van de verschillende wijken (Weert, 2016).
 2. Op basis van de beschikbare documenten is de conclusie dat het huidige aanbod van accommodaties & activiteiten versnipperd is over heel Weert-Zuid.

- Specifiek**
- Conclusies buurtcentrum Moesel
1. Overdag amper activiteiten.
 2. Het buurtcentrum huisvest activiteiten met grote ruimtebehoefte (Carnaval & harmonie).
 3. Maandag, dinsdag, woensdag & donderdag avond drukke bezetting.
- Conclusies Microbar + Stegel
1. Beperkt aantal activiteiten overdag.
 3. Beperkt aanbod aan activiteiten in de avond.
 4. Wekelijkse (kleinschalige) activiteiten in de avond.
- Conclusies Sporthal
1. Aanbod gymactiviteiten overdag.
- Conclusies Keenter Hart:
1. Relatief veel activiteiten overdag.
 2. Maandag, dinsdag & woensdag avond drukke bezetting.
- Conclusies Batavieren treffers
1. Teruglopend aantal leden handboog vereniging.
 2. Huisvest reeds andere kleinschalige maatschappelijke activiteiten.

2.3.1 Bevindingen toekomstige vraag en aanbod

Op basis van de geanalyseerde documentatie maakt dit onderzoek de aanname dat er in de toekomst een dalende vraag van gebruikers & lagere bezettingsgraden (Hospitality Consultants, 2014) verwacht kan worden. Tevens gaat het karakter van de vraag kant veranderen (meer overdag, minder in de avonduren en meer (eigentijdse) activiteiten voor ouderen) (Hospitality Consultant, 2014). Dit zorgt ervoor dat de overcapaciteit zal toenemen en de sectorale indeling van voorzieningen in toenemende mate een probleem zal gaan vormen.

2.4 Technische staat te onderzoeken objecten

De huidige staat van de drie voor dit onderzoek relevante objecten zijn door de architect van Remurere en een medewerker van Spirato beoordeeld om een beeld te geven van de huidige situatie. De percentages betreffen de staat van het huidige gebouw bij het huidige gebruik als zijnde beoordeeld door een expert van Spirato en de architect.

Eveneens kan de betekenis van de huidige criteria anders zijn als de functionaliteit gaat veranderen. Derhalve is ook het laatste criterium meegenomen dat de Microhal een gewijzigde bestemming krijgt en het clubgebouw een gedeeltelijk gewijzigde bestemming gaat krijgen. Het Buurtcentrum blijft zijn huidige bestemming houden.

Beoordelingscriteria huidige situatie	Clubgebouw Batavieren Treffers	Buurtcentrum Moesel	Microhal- complex
Architectonische kwaliteit	50 %	30%	10%
Functionele kwaliteit	80 %	40%	40%
Technische kwaliteit	60 %	20%	20%
Bereikbaarheid	40 %	60 %	70 %
Parkeergelegenheid	80 %	50 %	40 %
Ligging t.a.v. omwonenden	80 %	90 %	70 %
Centrale ligging in Weert Zuid	10 %	90 %	90 %
Uitbreiding exploitatie zonder herinvestering	20 %	30 %	10 %
Huidige functionaliteit bij bestemming activiteitszaal	40 %	60 %	10 %
Score in % max 100%			

Beoordeling door Spirato en Remurere Architectuur.

Conclusies per locatie:

Buurtcentrum Moesel

- Functioneel is het gebouw goed (voor de korte termijn).
- De bouwkundige staat van het pand is verouderd. Het gebouw is slecht geïsoleerd en de sterk verouderde verwarmingsinstallatie maakt het pand energie inefficiënt.
- Om het pand tijdsbestendig te maken (Tijdhorizon van meer dan 10 jaar) voldoet alleen een volledige renovatie/verbouwing van het pand.

Microhal complex

- De logistieke inrichting van het complex staat optimaal gebruik in de weg. Dit probleem is intern op te lossen met relatief weinig aanpassingen.
- Sportzaal Moesel vereist grondige renovatie voor 2020 (binnensport accommodatievisie).
- De ruwbouw constructie van het Microhalcomplex is solide en biedt bouwkundig veel mogelijkheden.
- Om het pand multifunctioneel bruikbaar te maken is een grootschalige verbouwing noodzakelijk.

Keenter Hart

- het Keenter Hart is recentelijk vernieuwd en voldoet zodoende aan de meest recente gebruikseisen van een multifunctioneel centrum.
- Het is functioneel flexibel inzetbaar.

- Er zijn veel kleinere zalen die logischerwijs ruimte bieden aan kleinschalige activiteiten. Voor grootschalige activiteiten is geen ruimte.
- Aanpassingen om het Keenter Hart geschikt te maken voor grote groepen (Carnaval en Harmonie) brengen veel kosten met zich mee.

Batavieren-Treffers

- De Locatie van de Batavieren-Treffers is functioneel reeds sterk.
- De parkeergelegenheid is goed

2.5 Financiële situatie te onderzoeken objecten

Op basis van de exploitatiecijfers van 2014 en 2015 is de uitwerking gemaakt van de financiële situatie van de te onderzoeken objecten. In bijlage drie is het overzicht van baten en lasten vinden waarop onderstaande weergave is gebaseerd.

Buurtcentrum Moesel

De baten van buurtcentrum Moesel zijn afkomstig uit de horecafunctie + opbrengsten zaalverhuur & tafels

De taxatiewaarde van buurtcentrum Moesel is: €120.000 in verhuurde staat en €200.000 vrij van huur.

Baten

- Baten horeca waren in 2014: €45.823. In 2015 zijn de baten gegroeid tot €53.108. De horecakosten zijn in dezelfde periode niet noemenswaardig gestegen.
- De baten van zaalverhuur & tafels zijn tegenover de kosten beheerders gezet in de exploitatie van 2014 en 2015. Het netto resultaat is hierdoor negatief. In 2014 is het resultaat -€25.470 en in 2015 -€34.210.

Lasten

- Buurtcentrum Moesel heeft lasten met betrekking tot huisvestingskosten, overige kosten t.b.v. activiteiten, afschrijvingskosten & administratie & overhead kosten.
- In 2014 waren de totale lasten voor huisvesting €29.819 en in 2015 waren deze lasten in totaal €25.564. De besparing komt grotendeels voort uit de verlaging van de energiekosten & overige kosten.
- In 2014 waren de kosten t.b.v. activiteiten €3051, en in 2015 waren deze kosten €5452.
- De afschrijvingskosten waren in 2014 €727 en in 2015 €546.
- De administratie en overheadkosten bedroegen in zowel 2014 als 2015 €7900.

Resultaat

- In 2014 was het netto resultaat: -€21.144
- In 2015 was het netto resultaat: -€20.564

Keenter Hart

De baten van het Keenter Hart komen voor uit de horeca functie, opbrengsten zaalverhuur & tafels & subsidies van de gemeente Weert.

Baten

- Baten horeca zijn in 2014, €49.792. In 2015 is dit gedaald tot €34.313. De horecakosten zijn in dezelfde periode niet noemenswaardig gestegen. Dit getal is exclusief personeelskosten.
- De opbrengsten van zaalverhuur & tafels zijn tegenover de kosten beheerders gezet in de exploitatie van 2014 & 2015. Het netto resultaat is hierdoor negatief. In 2014 is het resultaat -€22.717 & in 2015 -€34.757.
- De hoge beheerders kosten (2014, -€96.351 (68% van de baten exclusief subsidies) & 2015 -€89.748 (83.4% van de baten exclusief subsidies.) zijn hiervoor verantwoordelijk.
- In 2014 kreeg het Keenter Hart €64.934 euro subsidie. In 2015 was dit €66.557. Het verlenen van deze subsidie is in 2014 verantwoordelijk voor een positieve baten van €92.018 en in 2015 €66.113. Exclusief de gemeentelijke subsidie maakt het Keenter Hart in 2015 exclusief alle overige kosten reeds verlies aan de batenkant van de exploitatie. De eerder genoemde hoge beheerders kosten en de lagere horeca baten zijn hiervoor verantwoordelijk.

Lasten

Het Keenter Hart heeft lasten met betrekking tot huisvestingskosten, overige kosten t.b.v. activiteiten, afschrijvingskosten, administratie & overhead kosten.

- In 2014 waren de totale lasten voor huisvesting €55.825 en in 2015 waren deze lasten in totaal €51.996. De besparing komt grotendeels voort uit de verlaging van de energie & schoonmaakkosten.
- In 2014 waren de kosten t.b.v. activiteiten €3.994, en in 2015 waren deze kosten €1.918.
- De afschrijvingskosten waren in 2014 €10.290 en in 2015 €6.834.
- De administratie en overheadkosten bedroegen in zowel 2014 als 2015 €15.840.

Resultaat

- In 2014 was het resultaat van baten – kosten: €6.069.
- In 2015 was het resultaat van baten – kosten: -€10.475.

Microbar + Stegel

Binnen het Microhalcomplex worden de Microbar + Stegel geëxploiteerd door een commerciële partij. Deze partij staat geregistreerd als Microbar V.O.F. De baten komen voort uit de horecafunctie en verhuur van de Stegel.

Taxatiewaarde: €300.000 vrij van huur (voor gehele complex: sporthal, Stegel, Microbar + grond)

Baten

- In 2014 was de netto-omzet €127.120. Deze staan tegenover de kosten van de omzet: €33.533. De brutomarge was dan €93.587.
- In 2015 was de netto-omzet €127.558. Deze staan tegenover de kosten voor de omzet: €35.164. De brutomarge is dan €92.394.

Lasten

De lasten zijn onderverdeeld in afschrijvingen, lonen & overige bedrijfskosten.

- In 2014 bedroegen de afschrijvingen: €2480. In 2015 is dit teruggelopen tot €1.240.
- De lonen bedroegen zowel in 2014 als in 2015 0 euro. Beide eigenaren van de V.O.F. keren het resultaat evenredig uit als vergoeding voor gedane diensten.
- De overige bedrijfslasten bedroegen in 2014: €41.770
- De overige bedrijfslasten bedroegen in 2015: €45.191

Resultaat

- In 2014 was het resultaat van de baten – lasten : €49.337.
- In 2015 was het resultaat van de baten – lasten : €47.203.

Microhal Sportzaal

Om een representatief beeld te schetsen van de huidige exploitatie van het sportcomplex aan de Nassaulaan 5 is het belangrijk om duidelijk te maken hoe de gemeente Weert met de apparaat kosten omgaat. Tot 2016 werden de loonbetalingen & kapitaallasten niet per accommodatie geboekt. In de hieronder geschetste uitwerking zijn de begrote cijfers van 2017 gebruikt als input met betrekking tot loonbetalingen & kapitaalkosten.

Baten

De baten van het sportcomplex komen voort uit huurbetaling door het basisonderwijs, (sport) verenigingen, restaurant & de bijdrage van derden.

- In 2014 waren de baten aan huur: €60.210
- In 2015 waren de baten aan huur: €62.362

Lasten

Vanuit de lasten kant zijn de grootste posten: Loonbetalingen, kapitaalkosten, onderhoud, schoonmaakkosten & gas & elektra.

- In 2014 & 2015 bedroegen de loonbetalingen: €53.680
- In 2014 & 2015 bedroegen de kapitaalkosten: €7951
- In 2014 bedroegen de lasten voor onderhoud: €35.443. In 2015 bedroegen de lasten voor onderhoud: €2.190. het verschil is te verklaren dat in het gemeentelijk beleid in 2015 is opgenomen dat de sporthal aan haar functie wordt onttrokken. Hierdoor is er in 2015 geen grootschalig onderhoud gepleegd.
- In 2014 bedroegen de lasten voor schoonmaken: €27.505. In 2015 waren deze kosten: €27.575.
- In 2014 waren de lasten voor elektriciteit & gas €22.239. In 2015 bedroegen deze kosten: €12.783. Het is onduidelijk wat de reden is voor deze sterke verlaging.

Resultaat

- In 2014 was het resultaat van de baten – lasten: -€93.546.
- In 2015 was het resultaat van de baten – lasten: -€41.747.

Batavieren-Treffers

De gedetailleerde financiële gegevens van de Batavieren-Treffers zijn op dit moment niet beschikbaar. Op basis van een overleg met de voorzitter van de Batavieren-Treffers is een globale raming opgesteld.

Het totaal aan omzet ligt rond de 30.000 euro. Per jaar fluctueert het resultaat tussen de -1000 en +2000.

Hoofdstuk 3: Scenario's

3.1 - Scenario een

Herschikking maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid naar aanleiding van het sluiten en afstoten van het Microhalcomplex en buurthuis Moesel.

Kader

In scenario 1 worden zowel het microhalcomplex (2) als buurthuis Moesel (3) afgestoten. Dit scenario omschrijft hoe de maatschappelijke activiteiten van beide gebouwen herschikt worden in Weert-Zuid. Op basis van de gemaakte analyse is een herschikking van de activiteiten in het Keenter Hart (1) en de locatie van de Batavieren-Treffers (4) het meest aannemelijk binnen dit scenario.



De kleinschalige activiteiten

gaan naar het Keenter Hart en de activiteiten met een grotere ruimtebehoefte (harmonie & carnaval) worden ondergebracht op de locatie van de Batavieren-Treffers. Er is gekozen voor deze tweedeling, omdat het Keenter Hart als locatie op dit moment ongeschikt is voor het huisvesten van grootschalige activiteiten. Het is dus noodzakelijk om een tweede accommodatie te zoeken voor het huisvesten van de verenigingen met een grotere ruimtebehoefte in Weert-Zuid. Uit de analyse blijkt dat de locatie van de Batavieren-Treffers hiervoor geschikt te maken is. Het geschikt maken van deze locatie faciliteert twee doelen. Enerzijds huisvesting van de verenigingen met een grotere ruimtebehoefte en anderzijds het toekomstbestendig maken van locatie Batavieren-Treffers. Ruimtelijk gezien zijn beide accommodaties gevestigd aan de randen van Weert-Zuid, waardoor het centraal gelegen deel van Weert-Zuid, de wijk Moesel, geen maatschappelijk vastgoed meer huisvest.

In scenario een wordt het Microhalcomplex afgestoten als maatschappelijke voorziening. Omdat een deel van dit complex commercieel geëxploiteerd wordt, moet rekening gehouden worden met het feit dat dit deel aanblijft als mogelijke locatie voor maatschappelijke activiteiten.

Gevolg van de herschikking is dat het aantal m2 maatschappelijk vastgoed in Weert-Zuid sterk gereduceerd wordt en dat er twee multifunctionele maatschappelijke voorzieningen clusters ontstaan.

In het kader van het onderzoek is ook gesproken met het bisdom en de scholen in Weert-Zuid. Beide instanties hebben ieder een duidelijke visie, die mogelijk in de toekomst aanknopingspunten kan bieden voor het onderbrengen van maatschappelijke activiteiten in Weert-Zuid. Voor nu is de keuze gemaakt om deze mogelijkheden niet verder te verkennen omdat uit gesprekken met scholen en kerkbestuur is gebleken dat hier op korte termijn geen mogelijkheden liggen.

Gebruikers

De gebruikers van zowel het Microhalcomplex als buurthuis Moesel worden verdeeld over twee accommodaties: Keenter Hart & de Batavieren-Treffers.

Uit de analyse van het huidige activiteiten aanbod is duidelijk geworden dat zowel buurthuis Moesel als de Stegel grotendeels activiteiten in de avond huisvesten. Het Keenter Hart faciliteert veelal activiteiten overdag. Op basis van de bezettingsschema's is er alleen op de dinsdag en woensdag avond overlap in avondactiviteiten tussen de locaties. Op basis van deze geringe overlap concludeert Spirato dat er voldoende mogelijkheden zijn om met behulp van een nieuw bezettingsschema alle kleine activiteiten in te passen in het Keenter Hart. De grotere activiteiten verhuizen naar de locatie van de Batavieren-Treffers. De definitieve bezetting van beide locaties is een onderhandelingsproces. Dit proces is onderdeel van de concrete uitwerking van scenario 1 zodra het de voorkeur krijgt van betrokken partijen.

Gezien het groot aantal avond activiteiten dat samengevoegd dient te worden in het Keenter Hart, is het aannemelijk dat er in de avonduren beperkte extra ruimte is voor nieuwe activiteiten. Overdag speelt dit probleem niet. Op basis van de analyse van verwachte trends en ontwikkelingen vormt bovenstaande geen bedreiging voor de uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van dit scenario. Dit komt omdat het aansluit op de trend dat toekomstige maatschappelijke activiteiten gericht zijn op ouderen en voornamelijk overdag gaan plaatsvinden.

Fysieke aanpassingen gebouwen

Om scenario 1 te realiseren zijn fysieke aanpassingen aan de locatie Batavieren-Treffers noodzakelijk. Dit om de locatie geschikt te maken voor de grootschalige activiteiten van de carnaval en harmonie. In de uitwerking van het scenario (bijlage 5.6) is te zien dat er o.a. een nieuwe zaalindeling, podium, keuken, bar, foyer en berging komt. Daarnaast wordt de bouwtechnische kwaliteit van het pand verbeterd om het toekomstbestendig te maken.

Business case – Organisatie

De huidige organisatie en beheer constructie van het Keenter Hart wordt verzorgd door Punt welzijn. Deze organisatie heeft in de interviews aangegeven dat dit niet hun "core business" is. Op basis van deze informatie en de in de offerte uitvraag geschetste wens om in de nieuwe situatie de organisatie en het beheer van de locatie aan de wijk over te dragen, vormt een nieuw organisatiemodel het uitgangspunt. Het advies is om een stichting (zie bijlage 5.5) op te richten. Dit omdat de stichting de gemakkelijkst uitvoerbare rechtsvorm is die het mogelijk maakt om de sociale doelen van het Keenter Hart te verwezenlijken. Belangrijk is om een stichtingsbestuur te realiseren waarin de inwoners van Weert-Zuid zijn vertegenwoordigd.

Het vernieuwde verdienmodel en de toekomstige beheerconstructie zijn gezien de huidige situatie in Weert-Zuid evenredig aan elkaar verbonden. Spirato moet op basis van de financiële analyse concluderen dat er teveel financiële middelen worden besteed aan het professioneel beheren van maatschappelijk vastgoed in Weert-Zuid. De vernieuwde beheerconstructie moet hierop inspelen door te zoeken naar een gezonde verhouding tussen betaalde krachten en vrijwilligers. Onder gezond verstaat Spirato dat de kosten voor inzet van een betaalde beheerder maximaal 35% van de totale exploitatie mogen bedragen.

Om bovenstaande organisatie en beheermodel uitvoerbaar te maken, is een gevoel van eigenaarschap nodig voor het Keenter Hart vanuit de wijk. De in het kader van dit onderzoek gesproken partijen prefereren het aanblijven van een locatie in de wijk Moesel, waardoor het benodigde eigenaarschap binnen het hierboven geschetste model mogelijk uitblijft.

Voor de locatie van de Batavieren-Treffers, wat in eigendom is van deze organisatie, is een verandering in organisatie en beheervorm nodig. De reden hiervoor is dat de Batavieren-Treffers niet de benodigde financiële investeringen kunnen opbrengen. Het advies van Spirato is om ook voor deze locatie een stichting te initiëren die verantwoordelijk is voor de organisatie en beheer van de locatie. Mocht de keuze worden gemaakt voor scenario 1 dan moet in het vervolgproces gekeken worden hoe verschillende partijen nader tot elkaar komen.

Businesscase – Financiële uitwerking

Om scenario één uitvoerbaar te maken zijn fysieke aanpassingen nodig aan de locatie van de Batavieren-Treffers. Op basis van de financiële doorberekening in het architectonisch rapport (bijlage 5.6) zijn de kosten voor de benodigde aanpassingen geraamd op € 425.654. In scenario 1 kunnen zowel buurthuis Moesel als het Microhalcomplex verkocht worden. De precieze taxatiewaardes voor verkoop zijn niet bekend.

De Batavieren-Treffers hebben aangegeven dat de eigen organisatie niet over de financiële middelen beschikt om de benodigde investering te doen. Om dit scenario mogelijk te maken moeten andere organisaties de benodigde investering op zich nemen. Op basis van tot op heden gesproken partijen concludeert Spirato dat er niet direct een beschikbare investeerder is. Mocht de keuze voor optie 1 gemaakt worden, dient in het vervolgproces bekeken te worden hoe de benodigde € 425.654 gefinancierd kan worden.

Op basis van aannames, gemaakt door Spirato, is een eerste indicatieve exploitatie opgesteld voor het Keenter Hart en de vernieuwde locatie van de Batavieren-Treffers. Gezien de vroege fase waarin het onderzoek zich op dit moment bevindt, zijn deze exploitaties slechts een weergave van hoe de herschikking de baten en lasten globaal beïnvloedt. In het vervolg van deze ontwikkeling dient, mits er voor dit scenario gekozen wordt, een gedetailleerde exploitatie uitwerking gemaakt te worden. In de onderstaande exploitatie voor het Keenter Hart maakt Spirato, op basis van informatie van Punt Welzijn, aan de baten kant de aanname dat 27% van de horeca omzet + zaalverhuur van buurthuis Moesel overgaat naar het Keenter Hart. Aan de lasten kan zijn de volgende aannames gemaakt. De lasten voor beheer zijn met 25% gereduceerd; De schoonmaakkosten nemen met 30% toe i.v.m. het toenemende aantal activiteiten; de kosten voor horeca is het totaal aan horecabaten gedeeld door 2,5.

Voor de exploitatie van de Batavieren-Treffers zijn de volgende aannames gemaakt. De eerste is dat de Batavieren-Treffers op dit moment financieel neutraal (30.000 aan totale baten en lasten) functioneren. De tweede aanname is dat 73% van de totale baten aan horeca en zaalverhuur van de locatie buurthuis Moesel deel gaat uitmaken van de vernieuwde exploitatie van de Batavieren-Treffers; de verbouwkosten in 20 jaar worden afgeschreven en dan de kosten voor horeca gebaseerd zijn op het totaal aan lasten gedeeld door 2,5. De lasten voor energie, schoonmaak, overige huisvestkosten en administratiekosten zijn gebaseerd op het huidige niveau van buurthuis Moesel.

Exploitatie Keenter Hart	2018	2019	2020
factor prijsstijging	1,03	1,03	1,03

Baten			
Horeca	99.785	102.779	10.5862
Zaalverhuur	57.150	58.865	60.630
Jaarlijkse bijdragen gemeente			

totaal baten	€156.935	€161.643	€166.492
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Lasten			
personeel/beheerder	67.500	69.525	71.611
huur gebouw	19.135	19.709	20.300
Energie	19.997	20.597	21.215
Schoonmaak kosten	2800	2884	2971
Overige huisvestkosten	11.416	11.758	12.111
Kosten Horeca	43.000	44.290	45.619
administratie en overhead	15.840	16.315	16.805
Afschrijvingskosten	7000	7000	7000

Totaal lasten	€186.688	€192.079	€197.631
----------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Totaal baten - lasten	-€29.753	-€30.436	-€31.139
------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Exploitatie Batavieren-Treffers	2018	2019	2020
factor prijsstijging	1,03	1,03	1,03

Baten			
huidige baten locatie Batavieren treffers	30.000	30.900	31.827
Horeca + zaalhuur carnaval & harmonie	76.093	78.376	80.727

totaal baten	€106.093	€109.276	€112.554
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Lasten			
Huidige totaal baten Batavieren treffers	30.000	30.000	30.000
Afschrijving verbouwkosten (1/20 deel)	21.282	21.282	21.282
Kosten Horeca (Baten Horeca/2,5)	24.217	24.944	25.692
Energie	6000	6000	6000
Schoonmaak kosten	6000	6000	6000
Overige huisvestkosten	7500	7500	7500
Administratiekosten	7900	7900	7900

Totaal lasten	€102.899	€103.626	€104.374
----------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Totaal baten - lasten	€3.194	€5.650	€8180
------------------------------	---------------	---------------	--------------

Voorwaarden voor uitvoering scenario 1

Om scenario 1 uitvoerbaar te maken wordt per partner een bepaalde mate van inzet verwacht. Hieronder is weergegeven wat het scenario van de betrokken partijen verwacht.

- Carnaval en harmonie: Verhuizen activiteiten naar vernieuwde accommodatie Batavieren-Treffers. Deelnemen in organisatie- en beheermodel.
- Punt Welzijn: Herzien beheermodel Keenter Hart en huisvesten deel activiteiten van de Stegel en buurthuis Moesel. Voortzetten financieren beheerder.
- Participatiegroep Hart van Moesel: Meedenken in mogelijke financieringsconstructies. Afzien van uitgangspunt voor behouden grote maatschappelijke locatie in Moesel. Achterban informeren over keuze voor scenario 1. Zitting nemen in het nieuwe organisatie- en beheermodel.
- Wijkraad Moesel: Afzien van uitgangspunt voor behouden grote maatschappelijke locatie in Moesel. Achterban informeren over keuze voor scenario 1. Zitting nemen in het nieuwe organisatie- en beheermodel.
- Batavieren-Treffers: Open staan voor nieuwe organisatorische vorm en beheermodel. Mogelijk afstand doen van eigenaarschap accommodatie.
- Microbar VOF: Afzien van uitgangspunt om een multifunctioneel centrum in het hart van Weert-Zuid te realiseren.
- Gemeente: Meedenken in mogelijke financieringsconstructies. Procesondersteuning faciliteren in uitwerkingsproces scenario 1.

3.2 - Scenario twee

Herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid met als uitgangspunt het behouden van buurthuis Moesel en afstoten van het Microhalcomplex.

Kader

In scenario twee blijft buurthuis Moesel (3) open als primaire maatschappelijke voorziening in Weert-Zuid. Het Microhalcomplex (2) wordt als gevolg hiervan afgestoten. Dit zorgt voor een verlaging van het aantal m² maatschappelijk vastgoed. Het behouden van één accommodatie in de wijk Moesel sluit aan bij de wensen van de gesproken burger- & maatschappelijke organisaties. In de interviews is meermaals aangegeven (Microbar VOF,



Wijkraad Moesel, Carnaval & Harmonie) dat het behouden van een maatschappelijke voorziening in Moesel belangrijk is voor het verenigingsleven en de leefbaarheid in de wijk. Buurthuis Moesel heeft reeds een maatschappelijke bestemming. Hierdoor is er geen aanpassing in het bestemmingsplan noodzakelijk. Op basis van deze bestemming zijn op dit moment commerciële activiteiten uitgesloten in buurthuis Moesel.

In scenario twee wordt het Microhalcomplex afgestoten als maatschappelijke voorziening. Omdat een deel van dit complex commercieel geëxploiteerd wordt, moet rekening gehouden worden met het feit dat dit deel aanblijft als mogelijke locatie voor maatschappelijke activiteiten.

Spirato acht het belangrijk om te benoemen dat het concentreren en optimaliseren van de gebruikers in een vernieuwd buurthuis Moesel mogelijk van invloed is op het functioneren van het Keenter Hart en de locatie Batavieren-Treffers. Deze twee locaties staan er reeds niet goed voor en de vraag is of er in Weert-Zuid ruimte is voor drie maatschappelijke voorzieningen. In de uitwerking van dit scenario wordt op deze vraag ingegaan.

In het kader van het onderzoek is ook gesproken met het bisdom en de scholen in Weert-Zuid. Beide instanties hebben ieder een duidelijke visie, die mogelijk in de toekomst aanknopingspunten kan bieden voor het onderbrengen van maatschappelijke activiteiten in Weert-Zuid. Voor nu is de keuze gemaakt om deze mogelijkheden niet verder te verkennen omdat uit gesprekken is gebleken dat hier op korte termijn geen mogelijkheden liggen.

Gebruikers

De gebruikers worden in scenario twee geconcentreerd op één locatie, buurthuis Moesel. Een groot deel van de maatschappelijke activiteiten vindt reeds plaats op deze locatie en de activiteiten die overkomen vanuit de Stegel kunnen gemakkelijk ingepast worden in een te vernieuwen bezettingsschema. Uit de analyse blijkt dat bijna alle activiteiten van de Stegel en het buurthuis op dit moment plaatsvinden in de avond. Dit betekent dat ook bij het samenvoegen van de twee locaties buurthuis Moesel een groot deel van de dag ongebruikt is.

Deze onderbezetting zorgt voor mogelijkheden voor het onderbrengen van toekomstige activiteiten. Dit omdat zoals aangegeven in de analyse, de trends en ontwikkelingen voorspellen dat deze voornamelijk overdag gaan plaatsvinden.

Fysieke aanpassingen

Gezien de verouderde bouwtechnische staat van buurthuis Moesel, is het noodzakelijk om te investeren om daarmee scenario drie uitvoerbaar te maken. Het architectonisch rapport (bijlage 5.6) geeft twee mogelijkheden. De eerste optie acht het mogelijk om met een beperkt aantal ingrepen buurthuis Moesel voor de korte termijn te vernieuwen. De tweede optie is op de lange termijn gericht en heeft de voorkeur van Spirato. In deze uitwerking wordt het buurthuis uitgebouwd (bijlage 5.6) en wordt de interne indeling herschikt zodat het buurthuis zowel de huidige functies als ook de functies van het Microhalcomplex en mogelijk nieuwe activiteiten kan huisvesten.

Business case – Organisatie

Op dit moment is Punt Welzijn verantwoordelijk voor het beheren van buurthuis Moesel. Uit de analyse is gebleken dat dit niet de gewenste positie is. Tevens is in de opdrachtformulering aangegeven dat het een doel is om de organisatie en het beheer van het centraal staande stuk maatschappelijk vastgoed aan de inwoners van Weert-Zuid over te dragen. Om dit te realiseren is een nieuwe rechtsvorm nodig. Het oprichten van een stichting (bijlage 5.5) is de meest beproefde rechtsvorm van een buurt- of dorps huis. Ons advies is dan ook om een stichting op te richten met als uitgangspunt het sociale of ideëel doel van het buurthuis Moesel na te streven. Op basis van ervaringen met andere buurt- en dorps huizen in “heel” Limburg en in lijn met de wens om het buurthuis Moesel over te dragen aan de wijk, is het belangrijk dat betrokken verenigingen en organisaties een plek krijgen in het bestuur. Mogelijke leden op basis van de huidige inventarisatie zijn: de wijkraad, harmonie, carnavalsverenigingen en Punt Welzijn. Deze vier organisaties kunnen als initiators gezamenlijk inschatten welke andere verenigingen en/of organisaties aansluiten bij het bestuur.

Op basis van ervaringen met beheerconstructies van maatschappelijke voorzieningen in “heel” Limburg, concludeert Spirato dat de toekomstige beheerconstructie voort dient te komen uit een gevoel van eigenaarschap vanuit de wijk. Spirato acht het essentieel dat er een gezonde verhouding komt tussen een betaalde beheerder en vrijwillige beheerders. Onder gezond verstaat Spirato dat een betaalde beheerder voor maximaal 35% op de totale exploitatie mag staan. De parttime betaalde beheerder wordt een manager die op hoofdlijnen verantwoordelijk is voor het beheer. De vrijwilligers kunnen per dagdeel of activiteit worden ingezet. Bovenstaande aanbeveling komt voort uit de financiële analyse van de betrokken maatschappelijke voorzieningen. Hieruit blijkt duidelijk dat het aanstellen van alleen betaalde krachten zorgt voor een financieel ongezonde en niet toekomstbestendige financiële situatie.

Het reduceren van het aantal betaalde beheer uren heeft direct weerslag op de financiële situatie.

Businesscase – Financiële uitwerking

Om scenario twee uitvoerbaar te maken zijn investeringen nodig. Het architectonisch rapport (bijlage 5.6) heeft twee kostenramingen opgesteld. Voor de korte termijn optie worden de investeringen geschat op € 180.952. Mocht de lange termijn de voorkeur hebben dan is een investering van € 472.541 vereist. Hiernaast moet rekening gehouden worden met het aankopen van buurthuis Moesel. De taxatiewaarde van buurtcentrum Moesel is: €120.000 in verhuurde staat en €200.000 vrij van huur.

Op basis van de tot op heden met betrekking tot dit onderzoek gesproken personen en organisaties moet Spirato concluderen dat er geen externe financiers zijn voor het uitvoeren van scenario twee. Hoe het te investeren bedrag van 472.541 gefinancierd wordt, is daarom nader te bepalen op basis van toekomstig eigenaarschap van de locatie. Mogelijk kunnen de uit de verkoop van het Microhalcomplex voortgekomen middelen ingezet worden om de investeringen in buurthuis Moesel deels te bekostigen.

Op basis van de gemaakte financiële analyse en de geraamde verbouwkosten is een indicatieve exploitatie opgesteld. Deze exploitatie is slechts bedoeld als framework waarin de globale effecten, met in acht neming van gemaakte aannames, voor baten en lasten worden weergegeven. Aan de baten kant met betrekking tot horeca en zaalhuur wordt groei verwacht door het toevoegen van een deel van de activiteiten (aannee 10% van het totaal over 2015) van het Microhalcomplex. Aan de lasten kant zijn de volgende aannames gemaakt

met als basis de exploitatie van buurthuis Moesel uit 2015: reductie van 25% van de personeelskosten; toename van de huur van 75% als gevolg van moderniseren van pand, toename van energiekosten van 25% als gevolg van extra huurders; toename schoonmaakkosten van 30% als gevolg van extra activiteiten; afschrijving van de totale verbouwkosten in 20 jaar en het gegeven dat de kosten voor horeca voortkomen uit de totale horeca baten gedeeld door 2,5. Dit leidt tot de onderstaande exploitatie waarin met in acht neming van de gemaakte aannames voorzichtig geconcludeerd kan worden dat buurthuis Moesel minder afhankelijk is van subsidie dan in de huidige situatie.

De financiële gevolgen van bovenstaande exploitatie voor de accommodaties Keenter Hart en de Batavieren-Treffers is dat deze twee locaties mogelijk in financiële moeilijkheden blijven. Beide locaties hebben sterk de behoefte aan extra activiteiten om de financiële situatie te verbeteren. Deze extra activiteiten blijven in scenario twee in buurthuis Moesel, waardoor het Keenter Hart en de Batavieren-Treffers mogelijk in hun voortbestaan worden bedreigd.

Exploitatie buurthuis Moesel	2018	2019	2020
factor prijsstijging	1,03	1,03	1,03

Baten			
Horeca	93.494	96.299	99.188
Zaalverhuur	23.571	24.278	25.006
Jaarlijkse bijdragen gemeente			

totaal baten	€117.065	€120.577	€124.194
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Lasten			
personeel/beheerder (-25% norm 2015)	41.000	42.230	43.497
Energie (+25% norm 2015)	8000	8240	8487
Schoonmaak kosten (+30% norm 2015)	8500	8755	9018
Overige huisvestkosten	7500	7725	7957
Afschrijving Verbouwkosten (1/20 deel)	23.627	23.627	23.627
Kosten Horeca (Baten Horeca/2,5)	37.397	38.519	39.674
administratie en overhead	7900	7900	7900

Totaal lasten	€133.924	€136.996	€140.160
----------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Totaal baten - lasten	-€16859	-€16419	-€15966
------------------------------	----------------	----------------	----------------

Voorwaarden voor uitvoering scenario drie

Om scenario 3 uitvoerbaar te maken wordt per partner een bepaalde mate van commitment verwacht. Hieronder is weergegeven wat het scenario van de betrokken partijen verwacht.

- Carnaval en harmonie: Aan blijven als primaire huurder in vernieuwd buurthuis Moesel. Meebesturen en beheren in nieuwe stichting.
- Punt Welzijn: Herzien beheer en organisatorisch model buurthuis Moesel. Aandeel betaalde beheerder verlagen. Samenwerking zoeken tussen Keenter Hart en buurthuis Moesel.
- Participatiegroep Hart van Moesel: Meedenken in mogelijke financieringsconstructies. Afzien van uitgangspunt om Microhalcomplex te vernieuwen. Meebesturen en beheren in nieuwe stichting.
- Wijkraad Moesel: Meebesturen en beheren in nieuwe stichting.
- Gemeente Weert: Meedenken in mogelijke financieringsconstructies. Procesondersteuning faciliteren in uitwerkingsproces scenario.

3.3 - Scenario drie

Herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid met als uitgangspunt het behouden van het Microhalcomplex en het afstoten van buurthuis Moesel.

Kader

In scenario drie staat het behouden en vernieuwen van het Microhalcomplex (2) en afstoten van buurthuis Moesel (3) centraal. Het vernieuwde Microhalcomplex wordt een multifunctioneel centrum voor zowel kleine als grote activiteiten in Weert-Zuid. De sportfunctie die het complex nu heeft verdwijnt. De reden hiervoor is de realisatie van twee nieuwe sportzalen voor het KEC aan de Beatrixlaan.

Scenario drie verlaagt het totaal aantal m2 maatschappelijk vastgoed, zet in op clustering,

behoudt één grote maatschappelijke voorziening in de wijk Moesel en heeft een multifunctioneel toekomstgebruik door de aanwezigheid van een commerciële exploitant.

Het aanblijven van één maatschappelijke voorziening in de wijk Moesel kan op goedkeuring rekenen van de inwoners van de wijk Moesel en betrokken maatschappelijke- en burgerorganisaties (wijkraad Moesel, carnaval, harmonie, KBO oranjeplat en microbar VOF). Dit omdat uit de gehouden interviews blijkt dat het aanblijven van een maatschappelijke voorziening in Moesel bijdraagt aan de leefbaarheid en het verenigingsleven. In tegenstelling tot de twee eerder uitgewerkte scenario is er in scenario drie een externe investeerder aanwezig die mogelijk bereid is te investeren om een stuk maatschappelijk vastgoed in de wijk Moesel te behouden.

Spirato acht het belangrijk om te benoemen dat het vernieuwen en optimaliseren van de bezettingsgraad van het vernieuwde Microhalcomplex van invloed kan zijn op het functioneren van het Keenter Hart en de locatie Batavieren-Treffers.

In het kader van het onderzoek is ook gesproken met het bisdom en de scholen in Weert-Zuid. Beide instanties hebben ieder een duidelijke visie, die mogelijk in de toekomst aanknopingspunten kan bieden voor het onderbrengen van maatschappelijke activiteiten in Weert-Zuid. Voor nu is de keuze gemaakt om deze mogelijkheden niet verder te verkennen omdat uit gesprekken met scholen en kerkbestuur is gebleken dat hier op korte termijn geen mogelijkheden liggen.

Gebruikers

De gebruikers worden in scenario drie geconcentreerd op één locatie, het Microhalcomplex. Een deel van de activiteiten vindt reeds plaats op deze locatie en de activiteiten die overkomen vanuit buurthuis Moesel kunnen ingepast worden in een te vernieuwen bezettingsschema. Uit de analyse blijkt dat bijna alle huidige activiteiten van de Microbar, de Stegel en het buurthuis op dit moment plaatsvinden in de avond. Gevolg hiervan is dat bij het samenvoegen van de activiteiten het Microhalcomplex een groot deel van de tijd onbezet is. De KBO, de huidige gebruiker van de Oranjeplat heeft aangegeven graag de mogelijkheden te bespreken om weer plaats te nemen in het Microhalcomplex. Wat voor de Oranjeplat de gevolgen zijn van deze verhuizing is onduidelijk. Deze organisatie vervult voornamelijk overdag activiteiten en kan een goede eerste stap zijn in het proces van optimalisatie van de bezettingsgraad.



De onderbezetting overdag zorgt voor mogelijkheden voor het huisvesten van toekomstige activiteiten. Dit omdat uit de analyse is gebleken dat de trends en ontwikkelingen voorspellen dat de behoefte en dus groei in maatschappelijke activiteiten voornamelijk overdag zal gaan plaatsvinden.

Fysieke aanpassingen

Om het Microhalcomplex geschikt te maken voor langdurig multifunctioneel gebruik zijn aanpassingen noodzakelijk. In samenspraak met de architect en gezien het feit dat de basis bouwconstructie veel mogelijkheden kan herbergen, zijn drie toekomstopties uitgewerkt (bijlage 5.6). In optie 1 is het Microhalcomplex vernieuwd en is de mogelijkheid behouden om de sportfunctie te waarborgen. In optie 2 staat het reduceren van de totale oppervlakte van het Microhalcomplex centraal. Dit sluit nauw aan op de aanname dat in de toekomst de ruimtebehoefte aan maatschappelijke activiteiten afneemt en het Microhalcomplex als geheel te groot is. In de derde optie wordt het Microhalcomplex opgewaardeerd naar een groot multifunctioneel centrum met meerdere kleinere ruimtes en twee grote zalen.

Business case – Organisatie

In scenario drie is er sprake van een organisatorische mengvorm, namelijk commercieel en maatschappelijk. Deze situatie vraagt om een tweeledig organisatiemodel. Waarin enerzijds ruimte is voor de commerciële exploitant (Microbar VOF), die de exploitatie van het café en verhuren van de zalen op zich neemt. Anderzijds komt er een stichting die als doel heeft zich in te zetten voor het waarborgen van de maatschappelijke belangen in het vernieuwde Microhalcomplex. In het bestuur van de nieuw op te richten stichting is plaats voor leden van de betrokken verenigingen en organisaties. Op basis van de informatie die op dit moment voor handen is, lijken vertegenwoordigers van de wijkraad, harmonie, carnavalsvereniging en Punt Welzijn, mits deze betrokken wil blijven, het meest voor de hand liggend.

Het toekomstige verdienmodel van het Microhalcomplex is tweeledig. Enerzijds is er de commerciële exploitant (Microbar VOF) welke als ondernemer verantwoordelijk is voor het opzetten van zijn eigen verdienmodel binnen de nieuwe mogelijkheden van het Microhalcomplex. Het wel of niet verdwijnen van de sportfunctie is van invloed op het verdienmodel van Microbar VOF. Anderzijds is er de nieuwe stichting die de continuïteit van de maatschappelijke activiteiten en de hieruit voorkomende baten waarborgt.

Op basis van de financiële analyse en de bij Spirato aanwezige kennis t.a.v. het beheren van maatschappelijke voorzieningen elders in Limburg, is de grootste mogelijke besparing het verminderen van directe loonkosten. In de toekomst is het zodoende belangrijk om te streven naar een gezonde verhouding tussen een betaalde kracht en vrijwilligers. Ons advies is om het dagelijkse beheer te laten uitvoeren door Microbar VOF. Deze krijgt dan een dubbelrol als deels commercieel exploitant van het café en beheerder van de maatschappelijke ruimtes. Een duidelijke afbakening en afspraken tussen commerciële en maatschappelijke activiteiten is in deze mengvorm van groot belang.

Businesscase – Financiële uitwerking

In het architectonisch rapport is een uitwerking gemaakt van de verwachte investeringskosten voor elk van de drie opties. De geraamde kosten voor optie 1 zijn: € 440.796. Voor optie 2 zijn de investeringskosten: € 806.781. Voor optie 3 zijn de geraamde kosten: € 564.594. Hiernaast moet rekening gehouden worden met het aankopen van het Microhalcomplex. De voorlopige verkoopprijs wordt ingeschat op 300.000 euro vrij van huur. In dit scenario wordt buurthuis Moesel overbodig. Het buurthuis kan verkocht worden.

Uit het interview met Microbar VOF en vertegenwoordigers van de wijk Moesel is zoals reeds eerder aangegeven duidelijk geworden dat er een externe investeerder is die bereid is om te investeren om maatschappelijke vastgoed te behouden in de wijk Moesel. Het bedrag wat mogelijk door de externe investeerder geïnvesteerd kan worden, is op dit moment onduidelijk. Daarnaast is Microbar VOF bereid om 100.000 euro te investeren in het bar gedeelte en de Stegel. Met in acht neming van deze investeringen betekent dit dat er voor optie 1 een financieringstekort is van €640.796. In optie 2 is het tekort €1.006.781. En

in optie 3 is het financieringstekort 764.594. Hoe deze tekorten gefinancierd worden, is op dit moment nog onduidelijk.

Op basis van de financiële analyse van de verschillende objecten en de beschikbaarheid van concrete investeringskosten, zijn indicatieve exploitaties opgesteld. Deze exploitaties geven per uitwerkingsoptie aan wat de invloed is van de aankoop van het pand, de verbouwingkosten en het samenvoegen van de activiteiten van buurthuis Moesel en het Microhalcomplex. De onderstaande exploitaties zijn gebaseerd op de aanname dat zowel de gemeente als Punt Welzijn financieel niet direct betrokken zijn bij de aankoop en exploitatie van het vernieuwde Microhalcomplex.

Aan de baten kant zijn de inkomsten van buurthuis Moesel en het Microhalcomplex samengevoegd. Er is geen aanname gemaakt met betrekking tot een verhoging van het inkomen van horeca en zaalverhuur. Daarnaast zijn er per uitwerkingsopties geen aannames gemaakt over de eventuele extra baten en lasten die voortkomen uit het inzetten van optie specifieke functies zoals de gymzaal. De reden hiervoor is dat deze aannames zouden bestaan uit puur giswerk.

De lastenkant is gebaseerd op de lasten van het Microhalcomplex over 2015. Aan de lastenkant zijn de volgende aannames gemaakt; niet meenemen rentepercentage van de externe investeerder; 50% extra winstuitkering voor de dubbelfunctie van Microbar VOF; afschrijving aankoopkosten locatie in 40 jaar; energie +100%; de schoonmaakkosten worden verdubbeld; afschrijving van verbouwingkosten in 20 jaar; en de kosten voor horeca zijn gebaseerd op de totale horeca baten gedeeld door 2,5. Als gevolg van onderstaande exploitatie blijven de accommodaties Keenter Hart en de Batavieren-Treffers financieel zwak. Beide locaties hebben sterk de behoefte aan extra activiteiten om de financiële situatie te verbeteren. Deze extra activiteiten blijven in scenario drie in het Microhalcomplex waardoor het Keenter Hart en de Batavieren-Treffers mogelijk in hun voortbestaan worden bedreigd.

Exploitatie Microhalcomplex optie 1	2018	2019	2020
factor prijsstijging	1,03	1,03	1,03

Baten			
Horeca	175.000	180.250	185.657
Zaalverhuur	43.000	44.290	45.618

totaal baten	€218.000	€224.540	€231.276
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Lasten			
personeel/beheerder (+50% winstuitkering 2015)	70.804	72.928	75.115
Afschrijving aankoop locatie 1/40 (300.000)	7.500	7.500	7.500
Energie (+100% norm 2015)	12.800	13.184	13.579
Schoonmaak kosten (+200% norm 2015)	5.000	5.150	5.304
Overige huisvestkosten	200	206	212
Afschrijving Verbouwingkosten (1/20 deel)	22.039	22.039	22.039
Kosten Horeca (Baten Horeca/2,5)	70.000	72.100	74.263
administratie en overhead	7.900	8.137	8.381
huur café	7.051	7.262	7.480
Totaal lasten	€203.294	€208.506	€213.875

Totaal baten - lasten	€14.706	€16.033	€17.400
------------------------------	----------------	----------------	----------------

Exploitatie Microhalcomplex optie 2	2018	2019	2020
factor prijsstijging	1,03	1,03	1,03

Baten			
Horeca	175.000	180.250	185.657
Zaalverhuur	43.000	44.290	45.618

totaal baten	€218.000	€224.540	€231.276
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Lasten			
personeel/beheerder (+50% winstuitkering 2015)	70.804	72.928	75.115
Afschrijving aankoop locatie 1/40 (300.00)	7.500	7.500	7.500
Energie (+100% norm 2015)	12.800	13.184	13.579
Schoonmaak kosten (+200% norm 2015)	5.000	5.150	5.304
Overige huisvestkosten	200	206	212
Afschrijving Verbouwingskosten (1/20 deel)	40.339	40.339	40.339
Kosten Horeca (Baten Horeca/2,5)	70.000	72.100	74.263
administratie en overhead	7.900	8.137	8.381
huur café	7.051	7.262	7.480
Totaal lasten	€221.594	€226.806	€232.175

Totaal baten - lasten	-€3.594	-€2.677	-€899
------------------------------	----------------	----------------	--------------

Exploitatie Microhal Complex optie 3	2018	2019	2020
factor prijsstijging	1,03	1,03	1,03

Baten			
Horeca	175.000	180.250	185.657
Zaalverhuur	43.000	44.290	45.618

totaal baten	€218.000	€224.540	€231.276
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Lasten			
personeel/beheerder (+50% winstuitkering 2015)	70.804	72.928	75.115
Afschrijving aankoop locatie 1/40 jaar (300.000)	7.500	7.500	7.500
Energie (+100% norm 2015)	12.800	13.184	13.579
Schoonmaak kosten (+200% norm 2015)	5.000	5.150	5.304
Overige huisvestkosten	200	206	212
Afschrijving Verbouwingskosten 1/20 jaar	28.229	28.229	28.229
Kosten Horeca (Baten Horeca/2,5)	70.000	72.100	74.263
administratie en overhead	7.900	8.137	8.381
huur café	7.051	7.262	7.480
Totaal lasten	€209.484	€214.696	€220.065

Totaal baten - lasten	€13.316	€14.787	€16.302
------------------------------	----------------	----------------	----------------

Voorwaarden voor uitvoering scenario drie

Om scenario drie uitvoerbaar te maken wordt per partner een bepaalde mate van commitment verwacht. Hieronder is weergegeven wat het scenario van de betrokken partijen verwacht.

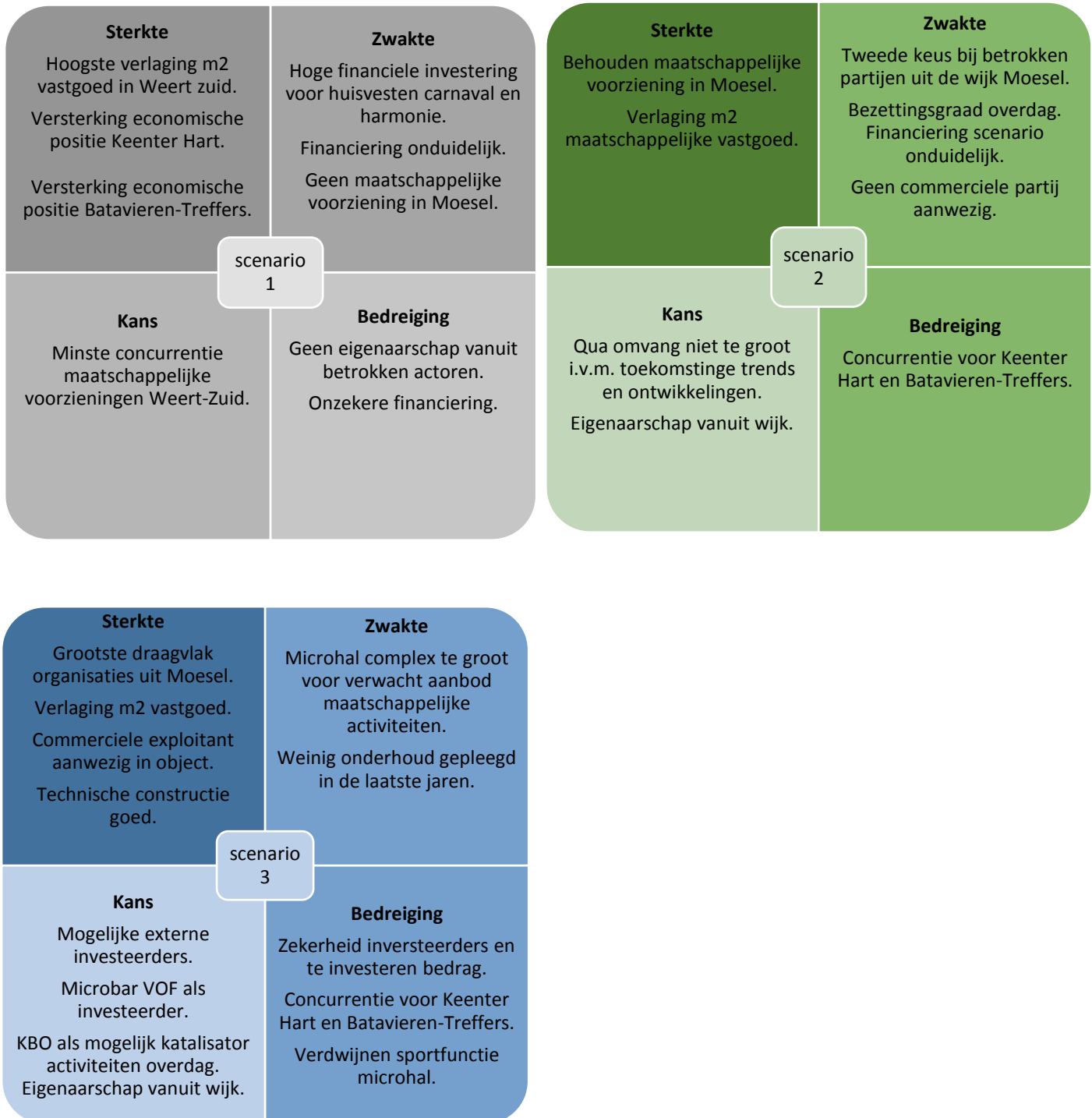
- Carnaval en harmonie: Mee verhuizen naar vernieuwde Microhalcomplex. Meebesturen in nieuwe stichting. Achterban mobiliseren om het nieuwe Microhalcomplex echt een hart van de wijk te laten worden.
- Punt Welzijn: Herzien exploitatiemodel Keenter Hart. Samenwerking zoeken tussen Keenter Hart en het vernieuwde Microhalcomplex.
- Participatiegroep Hart van Moesel: Meedenken in mogelijke financieringsconstructies. Meebesturen in nieuwe stichting. Achterban mobiliseren om het nieuwe Microhalcomplex echt een hart van de wijk te laten worden.
- Wijkraad Moesel: Intreden in de stichting die de maatschappelijke doelen van de locatie waarborgt. Achterban mobiliseren om het nieuwe Microhalcomplex echt een hart van de wijk te laten worden.
- Gemeente: Meedenken in mogelijke financieringsconstructies. Procesondersteuning faciliteren in uitwerkingsproces scenario.
- Microbar VOF: Meedenken in mogelijke financieringsconstructies. Bereid zijn om exploitatie cafégedeelte te combineren met functie als beheerder van het vernieuwde Microhalcomplex. Investeren in cafégedeelte en de Stegel.

Hoofdstuk 4 Resultaten

In dit hoofdstuk wordt door middel van een SWOT analyse uit een gezet welke sterken, zwaktes, kansen en bedreigingen de verschillende scenario hebben. Daarnaast worden de door Spirato essentieel geachte vraagstukken uitgewerkt in een beslisboom en staat het rapport kort stil bij hoe nu verder gegaan kan worden.

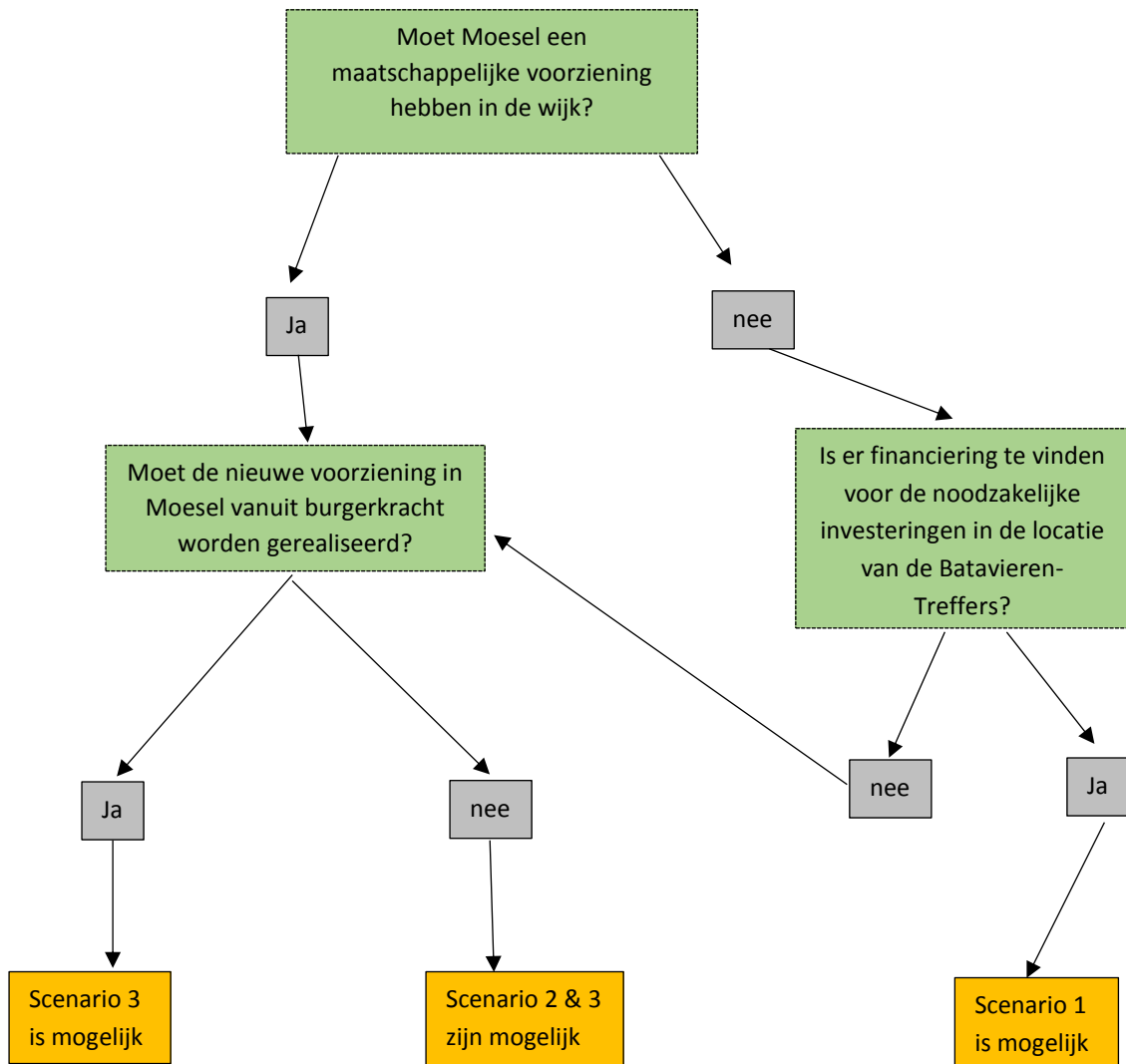
4.1 SWOT:

Per hierboven uitgewerkt scenario staan hieronder de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. Daarnaast is er een beslisboom opgesteld waarin Spirato de in haar ogen essentiële vraagstukken en de hieraan verbonden mogelijkheden heeft geformuleerd.



4.2 Beslisboom

In onderstaande beslisboom zijn de centrale vragen die Spirato belangrijk acht voor het maken van een keuze tussen de scenario's benoemd. Onderstaande beslisboom kan gebruikt worden als hulpmiddel voor het maken van een keuze.



4.3 Hoe nu verder

Dit rapport is slechts een eerste stap in de herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid. Voordat een korte schets gemaakt wordt van hoe nu verder volgt een korte terugkoppeling op de centrale vragen vanuit de opdrachtverlening. Op de volgende centrale vragen is in het onderzoek een antwoord gegeven:

- De beschikbaarheid en geschiktheid van de bestaande voorzieningen in Weert-Zuid voor het huisvesten van de huidige stadsdeel gebonden activiteiten.
- De toekomstgerichtheid waarbij wordt gekeken in hoeverre het scenario aansluit bij de ontwikkeling die aan de vraagkant worden verwacht.
- De technische haalbaarheid.
- De juridische haalbaarheid.
- De ruimtelijke haalbaarheid
- Hoe ziet de bezetting er per scenario uit.
- In beeld brengen van de aanpassingen van de accommodaties en de hiermee gemoeide investeringen per scenario.

Op twee vragen uit de opdrachtverlening heeft bovenstaande onderzoek slechts een beperkt antwoord gegeven. Het betreft de volgende vragen:

- De financiële haalbaarheid.
- Hoe ziet de exploitatie er per accommodatie uit?

De reden waarom de exploitaties en de financiële haalbaarheid van de drie scenario's niet afdoende zijn uitgewerkt, is dat er op dit moment nog teveel onduidelijkheden zijn aan zowel de baten als lastenkant van de exploitatie, als wel hoe de verbouwingkosten van de verschillende scenario's worden bekostigd.

Op basis van het doorlopen onderzoek kan nagedacht worden over hoe nu verder te gaan in Weert-Zuid. Volgens Spirato zijn er drie essentiële vervolgstappen in het proces. De eerste stap is dat de in de projectgroep vertegenwoordigde partijen komen tot een gezamenlijk voorkeursscenario. Het voorkeursscenario moet vervolgens besproken worden met de achterban om een zo breed mogelijk mandaat te verzamelen voor het gekozen scenario. Hierop volgend kan begonnen worden aan stap twee. In deze stap kan worden begonnen aan het opbouwen van een netwerk van verenigingen, organisaties en individuen de het gekozen scenario tot een succes gaan brengen. Het gaat hier om het creëren van energie voor het uitvoerbaar maken van het gekozen scenario. Zodra er een solide netwerk is van betrokken partijen die gezamenlijk gaan voor het uitvoerbaar maken van het gekozen scenario kan begonnen worden aan de derde vervolgstap. De derde stap is om een uitgebreid projectplan op te stellen, waarin in gegaan wordt op alle facetten van het uit te werken scenario. In deze stap kan ook een helder beeld worden geschetst van de financiële haalbaarheid van het scenario.

Bijlages beschikking maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid

Bijlages

Inhoudsopgave

5.1 literatuur bronnen	Pagina 3
5.2 Interviews	Pagina 4
5.3 Exploitaties	Pagina 15
5.4 Bezetting schema's	Pagina 18
5.5 Rechtsvormen	Pagina 20
5.6 Rapport architect	Pagina 22

5.1 Literatuur bronnen

Gemeente Weert (2010) Bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel.

Gemeente Weert (2012) Startnotitie toekomstvisie maatschappelijke voorzieningen 2010-2020.

Gemeente Weert (2013) Kadernota "Gemeentelijke binnensportaccommodaties, ontwikkelingsrichtingen 2013-2020".

Gemeente Weert (2014) Binnensportaccommodaties Ontwikkelingen in de periode 2015 – 2020 concept nota.

Gemeente Weert (2014) Bestemmingsplan woongebieden 2014.

Gemeente Weert (2016) Stadsdeelvisie Weert-Zuid.

Hospitality Consultants (2014) Nota 'Voorzieningenplannen Weert, kaders voor ontwikkeling voorzieningenaanbod stedelijk gebied Weert, periode 2015-2020'.

Participatiegroep Hart van Moesel (2015) Scenariostudie herschikking maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid: Eerste uitwerking scenario 1.

5.2 Interviews

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Gemeente Weert.
Onderwerp: Positie Gemeente Weert

Aanwezig: De heer ten Haaf van Spirato en de heer Deneer en mevrouw Eurlings van de gemeente Weert.

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in de positie van de gemeente in de materie en het proces. Eveneens dienen de uitgangspunten vanuit de gemeente besproken te worden.

Gespreksverslag:

Bij eerder gevoerde gesprekken met de diverse partijen concludeert Spirato dat er het gevoel leeft dat de gemeente een bepaalde richting uit wil waarbij scenario 1 de voorkeur zou hebben. Bij navraag geven de beide ambtenaren expliciet aan dat dit zeker niet het geval is. Dat er iets met het maatschappelijk vastgoed dient te gebeuren staat vast, echter het hele proces is er op gericht om tot een goede maar bovenal gedragen oplossing te komen. die aansluit bij de door de verschillende partijen geformuleerde uitgangspunten en waarbij rekening is gehouden met het reeds vastgestelde gemeentelijke beleid.

Uitgangspunten in deze zijn;

- Het aantal M2 maatschappelijk vastgoed is groot t.a.v. het gebruik. Het totaal aantal m2 moet worden gereduceerd.
- Het maatschappelijk vastgoed is deels oud en niet meer van deze tijd.
- De kosten van het maatschappelijk vastgoed zijn erg hoog voor de gemeente, deze moeten worden verlaagd.
- Er is al een verschuiving van gebruik op handen (scholen en sporters) die een verdere herziening noodzakelijk maken. Concreet: de sportzaal moesel wordt aan z'n sportfunctie onttrokken zodra de nieuwe gymzalen / sportzaal bij het Kennis en Expertisecentrum in gebruik wordt genomen.
- De gemeente wil steeds minder een vastgoedorganisatie. Er wordt kritisch gekeken naar de eigen vastgoedportefeuille.

Op basis van de ingerichte projectstructuur wil de gemeente graag de drie scenario's uitgewerkt zien door Spirato om zo tot een gedegen advies richting gemeenteraad te komen. Uiteindelijk is het juist wél de uitkomst die er toe doet. Daarnaast is het proces om tot de juiste uitkomst te komen belangrijk. Dit proces, de afwegingen die worden gemaakt en de argumenten die hieraan ten grondslag liggen, moet uit te leggen zijn aan de burgers.

Er is ook gesproken over de insteek van de gemeente inzake de huidige en nieuwe financiering van het maatschappelijk vastgoed. De gemeente is van mening dat het minder een vastgoedorganisatie wilt zijn. Of dit reëel is mag men zich afvragen, het is echter duidelijk dat de oude situatie waarbij de gemeente als financier op blijft treden niet de voorkeur geniet. Sterker nog, het hele proces waar we nu in zitten is voortgekomen uit de wens van de participatiegroep om als 'wijk' de Microhal te gaan beheren en exploiteren. Dit als reactie op het voornemen van de gemeente om de accommodatie te gaan sluiten. Bij de uitwerking van de scenario's 2 en 4 is dit het vertrekpunt.

Door de ambtenaren word nog aangegeven dat het gesprek met het bisdom op korte termijn gepland gaat worden. Ook geeft men nog aan dat ook het gebouw van de Batavierentreffers meegenomen dient te worden in het onderzoek.

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Voorzitter Batavieren Treffers Graswinkel.

Onderwerp: positie van het verenigingsgebouw en de mogelijkheden binnen het proces.

Aanwezig: De heren Piet ten Haaf en Marc Steinmetz.

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in:

- de mogelijkheden van het gebouw m.b.t. een eventueel uit te voeren scenario.
- De houding en insteek van het bestuur van de Batavieren Treffers i.r.t. het proces.

Gespreksverslag:

De voorzitter van De Batavieren Treffers schets in het kort de vereniging waarna Spirato een korte update geeft van het te lopen proces en de rol van Spirato hierin. De voorzitter is reeds objectief bijgepraat door de gemeente. Het gebouw is eigendom van de vereniging met ongeveer 50 leden en de grond is van de gemeente en door de vereniging in erfpacht. Een eerste conclusie welke door Spirato aangegeven wordt is dat er sprake is van een ruim en compleet gebouw.

Dit betekent dat er in het proces van herschikking van maatschappelijk vastgoed zeker een rol voor genoemd clubhuis zou kunnen worden weggelegd.

Het bestuur geeft aan zich zorgen te maken over de haalbaarheid van een dergelijke locatie voor het geringe aantal leden in de komende vijf tot tien jaren. Men ziet ook binnen de vereniging de noodzaak van herbezinning op de toekomst in.

Op dit moment anticipeert het bestuur al op deze ontwikkelingen door diverse kleine huurders in het gebouw onder te brengen welke voor een extra bron van inkomsten zorgen. Men geeft wel duidelijk aan dat het hansboogschieten op dit moment de “core business” is.

Na een rondleiding concludeert met dat de technische staat van het gebouw uitstekend is en de ruimte verassend groot.

Indien er andere functies aan het gebouw gegeven zouden worden zal er echter een investering nodig zijn in de vorm van

- Nooduitgangen.
- Luchtbehandeling.
- Uitbreiding rondom voor berging.
- Geluidsvoorzieningen aan de straatkant.
- Scheidingswanden binnenin het gebouw.
- Aanpassing horecaverunning.

De vereniging zal niet zelfstandig kunnen investeren maar staat open voor iedere aanvaardbare constructie. Eveneens is de vereniging binnen haar ledenbestand niet in staat om grotere activiteiten zelfstandig te faciliteren. Ook hier staat men open voor iedere vorm van exploitatie.

Voorlopige conclusie:

Het clubgebouw van de Batavieren Treffers kan een goed alternatief zijn voor grote en kleine activiteiten binnen Weert-Zuid. In combinatie met het Keenter Hart zijn hier mogelijkheden. Het bestuur van de Batavieren Treffers wil constructief meedenken en mee participeren binnen een gekozen scenario.

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Afvaardiging van de carnavalsvereniging en de harmonie.

Onderwerp: Insteek van de twee genoemde verenigingen m.b.t. het project.

Aanwezig: De heren Piet ten Haaf en een vertegenwoordiging van beide verenigingen.

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in de positie van beide verenigingen en hun doelstellingen.

Gespreksverslag:

Genoemde verenigingen hebben een gezamenlijk belang in het realiseren van een grote accommodatie in de Wijk Moesel. Enerzijds denkt men aan het voortbestaan van de beide verenigingen en anderzijds is men zich bewust van de leefbaarheid in Moesel die zou verdwijnen als er geen grote zaalaccommodatie meer is. De beide verenigingen maken op dit moment veel gebruik van het buurtcentrum. Hier worden de muziekactiviteiten gehouden en de repetities samen met de carnavalsactiviteiten. Daarnaast organiseren beide verenigingen diverse kien avonden die voor de nodige inkomsten zorgen.

De indruk wordt niet gewekt dat men zichzelf gebonden voelt aan een accommodatie. De verenigingen zijn zich bewust van het feit dat er iets moet veranderen.

Het scenario om zowel het buurtcentrum als de Moeselhal te sluiten baart hen zorgen. Men ziet problemen in het verhuizen naar het Keenter Hart gezien de beperkte ruimte en heeft geen zicht of de ruimte van De Batavieren Treffers een goed alternatief zou zijn voor de grote activiteiten. Daarnaast blijven de zorgen om de leefbaarheid in Moesel bestaan. Ook de afstand en het verlaten van de wijk is een aandachtspunt wat zorgen baart.

Als er gesproken gaat worden over het in stand houden van of de Moeselhal, of het Buurtcentrum zijn de meningen verdeeld. Door Spirato is aangegeven dat hier grote investeringen mee gebaat zijn. Er wordt dan wel gesproken over een periode van 30 jaren. Indien men teruggrijpt naar instandhouding zijn de investeringen een stuk lager en praten we ook niet meer over langere periodes.

Belangrijk in deze is wel dat beide verenigingen niet accommodatie gebonden zijn, maar wel veel waarde hechten aan de diverse activiteiten en de daaraan gekoppelde verdienmodellen.

De verenigingen zien wel het voordeel van een combinatie van een gerenoveerde Moeselhal in combinatie met de Moeselbar. Hier is ook een exploitatiemodel op te leggen.

Beide verenigingen zien geen heil in het zelfstandig exploiteren van een van beide hallen in de wijk Moesel.

Mee participeren in een stichting is wel een optie.

Indien Het Keenter Hart gebruikt zou worden is uitbreiding noodzakelijk. Indien de ruimte van De Batavieren Treffers gebruikt zou worden zijn er aanpassingen in gebouw en gebruik nodig. Indien er alleen gebruik gemaakt gaat worden van scenario 1 zullen de verenigingen inkrimpen en gaan zwerven.

Voorlopige conclusie:

Beide verenigingen opteren een grote zaal voor behoud van hun activiteiten. De voorkeur gaat uit naar een van de locaties in de wijk Moesel zodat er een impuls aan de leefbaarheid en het verenigingsleven kan worden gegeven. Indien zaken niet mogelijk zijn dan wil men meewerken aan de realisatie van een oplossing elders.

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Punt Welzijn Coördinator accommodaties.
Onderwerp: Gebruik en exploitatie van het Buurtcentrum en het Keenter hart i.r.t. de drie scenario's.

Aanwezig: mevrouw M. Crolla

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in het dagelijks gebruik van Het Buurtcentrum en het Keenter hart en de daaraan gekoppelde exploitatie.

Gespreksverslag:

Mieke Crolla schets de rol van Punt Welzijn als exploitant van beide accommodaties waarbij de gemeente eigenaar van de gebouwen is. In 2009 heeft de gemeente Punt Welzijn de exploitatie van het Keenter hart aangeboden. In 2011 heeft Punt Welzijn, op vraag van het voormalige Stichtingsbestuur Buurtcentrum Moesel dat geen nieuwe opvolgers kon vinden, de exploitatie van het Buurtcentrum Moesel overgenomen.

Het buurtcentrum is een oud gebouw wat qua entourage gedateerd is en qua omzet steeds verder terug loopt. Gebruikers zijn tevreden met de huidige situatie maar men ziet voor de toekomst problemen gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de vernieuwde rol van de gemeente.

Helder is dat twee gemeenschapsaccommodaties in de wijk Moesel voor de toekomst ter discussie staan. Duidelijk wordt wel aangegeven dat het erg jammer zou zijn als beide accommodaties weg zouden gaan. Men ziet ook dat er zonder investeringen geen toekomstbestendig gebouw overblijft. De vraag wordt wel neergelegd of er bij voortbestaan van het buurtcentrum een investering in de orde van vier ton nodig zou zijn. Met kleinere maatregelen zou het gebouw ook tien jaar vooruit kunnen. Spirato geeft aan dat de veranderingen die je nu door gaat voeren toch een duur van dertig jaar dienen te hebben. Of er moet duidelijk gekozen worden voor een korte termijn visie.

In de rondgang is duidelijk dat er sprake is van een klassiek gebouw met veel beperkingen. Deze beperkingen worden echter gewoon geaccepteerd. De hoofdgebruikers zijnde de Harmonie en de carnavalsvereniging doen al jaren hun ding en hebben hun verdienmodel met activiteiten repetities en kienavonden om de kas te spekken. Deze verdienmodellen hebben invloed op de inkomsten van het Buurtcentrum. Daarnaast zijn er diverse andere gebruikers die hun plek in het buurtcentrum hebben. Bij het verdwijnen van het buurtcentrum zouden de kleine gebruikers hun plek wel elders vinden, maar de twee grote gebruikers zullen de zaalruimte en opslagruimte gaan missen. Een verbouw van de Moeselhal behoort tot de mogelijkheden echter er kan ook gekozen worden voor behoud van het buurtcentrum. Het verdwijnen van beide accommodaties zou een gat in de wijk Moesel laten vallen. Het betreft hier afwegingen.

Het Keenter hart is een voormalige school die enkele jaren geleden flink is opgeknapt. Het gebouw bestaat uit diverse kleinere en grotere activiteitenruimtes. Men organiseert activiteiten en huurt ruimtes in genoemd gebouw. Het is duidelijk dat er een keur van gebruikers in het gebouw hun plaats vinden. Alle voorzieningen zijn aanwezig. Het gebouw is vier dagen in de week open van ca. 8.30 tot 23.00 uur. In het weekend vinden religieuze bijeenkomsten plaats en af en toe een wat grotere verenigingsactiviteit. De horecavergunning staat niet toe dat er activiteiten van persoonlijke aard gehouden worden. Het Keenter hart vervult een maatschappelijke functie voor kwetsbare groepen middels de inloopvoorziening; eetgelegenheid en diverse andere kleinschalige activiteiten. Activiteiten die nauwelijks geld opbrengen.

In 2014 en 2015 is de exploitatie niet dekkend geweest. In 2016 is die hersteld en is het bezettingsschema gestegen. De exploitatie blijft de aandacht van Punt Welzijn houden. Uiteindelijk dient er een rendement uit een beheermodel te komen.

Op de vraag of de bezetting opgehoogd zou kunnen worden met de gebruikers uit de eventueel vrijkomende accommodaties is de reactie tweeledig. De kleine activiteiten zouden in principe naadloos toegevoegd kunnen worden. Groepen uit Moesel maken bij tijd en wijlen al gebruik van het Keenter hart..

Als het gaat om een aantal activiteiten van de carnavalsvereniging is het gebouw te klein en repetities van de Harmonie zullen zodanige geluidsoverlast geven dat dat ten koste gaat van andere huurders in het Keenter hart.

Met betrekking tot beide accommodaties geeft M. Crolla aan dat het beheren en exploiteren niet meer echt tot kerntaken van Punt Welzijn hoort. De vraag is of de organisatie in een nieuwe constructie dit dan weer gaat

doen. Maar mocht het niet anders kunnen dan loopt de instelling niet weg voor een eventuele verantwoordelijkheid in een breder verband. Dat is ook de reden dat Punt Welzijn is aangeschoven in dit traject.

Voorlopige conclusie:

Het buurtcentrum staat qua exploitatie en houdbaarheid in tijd onder druk. Herinvesteren of slopen zijn de keuzes waarbij herinvesteren voor korte of lange termijn kan. Bij herinvesteren op korte termijn dient er wel een vervolgplan te liggen. Punt Welzijn wil daarin meedenken maar ziet de exploitatie niet als haar hoogste doel.

Het Keenter Hart is een functionele accommodatie gericht op kleine en middelgrote activiteiten. Of toevoeging van de grote sociaal culturele activiteiten haalbaar is blijft een vraag.

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Microbar Exploitant.
Onderwerp: Gebruik en exploitatie van de Microhal en bar i.r.t. de drie scenario's.

Aanwezig: De heren Piet ten Haaf en Jos Janssen als exploitant.

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in het dagelijks gebruik van De Moeselhal en de combinatie voor nu, en een eventuele toekomst met de Microbar.

Gespreksverslag:

We hebben hier te maken met een exploitant die weet wat er te doen is in de horeca en die plannen en inzicht heeft in de toekomst van het gehele complex. De exploitant probeert op dit moment de Microbar een wijkfunctie te geven door allerlei activiteiten te organiseren, en de café functie vast te houden. Eigenlijk is de schaalgrootte te miniem voor de toekomst. De exploitant heeft een heldere visie op de toekomst en spreekt deze ook duidelijk uit.

De exploitant zou de sportzaal graag verbouwd willen zien tot multifunctioneel centrum en dan als huurder voor eigen winst en risico de exploitatie gaan doen. In dit scenario zou het buurtcentrum afgebroken worden en alle activiteiten zouden dan in het nieuwe MFC plaats gaan vinden. De gemeente zou een kleinere rol gaan spelen en het bedrijfsrisico van de microbar + Stegel ligt bij de exploitant. De exploitant wil meedenken, mee investeren en op een moderne wijze exploiteren.

Door Spirato word nog eens helder aangegeven dat er een behoorlijke investering nodig is, en dat de gemeente niet zonder slag of stoot over gaat tot deze actie. Door de exploitant word nog eens het belang van een centrum in de wijk Moesel aangegeven. Uiteraard zit er voor de exploitant een commercieel belang bij, maar er word ook aangegeven dat er maatschappelijke motieven aan ten grondslag liggen.

Gedurende de rondleiding blijkt al snel dat de ruimte ideaal is, de ruwbouw van goede kwaliteit is en dat het binnenwerk gestript en opnieuw gebouwd dient te worden. Daar waar bij het Buurtcentrum nog gesproken kan worden van een tijdelijke oplossing is dit bij de Microhal geen optie. Spirato geeft aan dat de eerder opgestelde begroting van vier ton hoogstwaarschijnlijk te weinig is in deze. Nader onderzoek zal dit uitwijzen.

Voor de exploitatie zou het van groot belang zijn als het onderwijs toch in de hal zou blijven. De ruimte zou dan deels als gymzaal voor het onderwijs en deels voor sociaal culturele en commerciële activiteiten te benutten zijn. Het zou de exploitatie zeker ten goede komen evenals de te maken kosten voor het onderwijs m.b.t. het vervoer naar andere locaties.

Dit zou echter betekenen dat een reeds eerder genomen besluit ter discussie komt te staan en dat een betere bezetting van andere locaties eveneens niet door gaat.

Voorlopige conclusie:

Er liggen kansen voor het Microcomplex doordat:

- Er een exploitant is die mee wil "doen".
- Er een gecombineerd complex ligt waar mogelijkheden liggen.
- De exploitatie uit handen genomen kan worden en het risico elders komt te liggen.
- Er draagvlak blijkt te zijn vanuit de wijk.

Het nadeel ligt uiteraard in de hoge investering in deze.

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Mies van der Loo vanuit de Participatiegroep.

Onderwerp: Helderheid en inzicht verkrijgen inzake de insteek en doelstelling van de participatiegroep en Mies van der Loo als initiatiefnemer.

Aanwezig: De heren Piet ten Haaf en Mies van der Loo

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in de positie van de participatie groep, en Mies van der Loo als persoonlijk initiatiefnemer.

Gespreksverslag:

Door de samenstelling van de stuurgroep waarin naast de “harde kant” (gemeente, Punt Welzijn en Wonen Limburg) ook de “zachte kant” zijnde de Participatiegroep vertegenwoordigd is, blijken gesprekken met deze groep van belang. Gezien het feit dat de heer van der Loo geen belangen heeft via een vereniging, gebruiker of bestuur is dit interview van belang. Het gesprek was objectief, en gevoerd vanuit de factor leefbaarheid in de Wijk Moesel. De gesprekken met de twee grootste verenigingen worden nog even aangehaald en de heer van der Loo geeft nog eens duidelijk aan wat het belang is van een grote zaal voor het bestaan van genoemde verenigingen.

Duidelijk is wel dat hij geen voorkeur heeft voor welk scenario dan ook. Hij geeft aan dat het gaat om een goed eindresultaat waar iedereen zich in kan vinden. Helder is dat de leefbaarheid in de wijk Moesel een flinke opoffer zou krijgen als beide gebouwen, zijnde de Moeselhal en het Buurtcentrum zouden verdwijnen. Het voortbestaan van beide gebouwen is gezien de maatschappelijke ontwikkelingen, de staat van de gebouwen en de exploitatie niet meer haalbaar. Ook is duidelijk dat bij welk scenario dan ook er een financiële impuls nodig is. Het gaat dan om een investering aan de voorkant om te komen tot een goedkopere exploitatie in de komende jaren. Er wordt gesproken over het gegeven dat het bestaansrecht van De Moeselbar ook op de tocht staat bij het en de toepassing van scenario 1 zou betekenen dat het Hart van Moesel ingekrompen gaat worden. Dit voorkomen wordt ook als taak van de gemeente gezien. Het feit dat de gemeente niet meer ongelimiteerd als geldschietter kan fungeren wordt onderschreven evenals het gegeven dat er middels participatie en initiatieven door de burgers actie ondernomen dient te worden.

De heer van der Loo onderstreept nog eens dat de participatiegroep al een onderzoek heeft gedaan naar het renoveren van de Moeselhal en de ombouw naar grote zaal. Hier is ook al een investeringsplaatje aangehangen. Van belang is om deze actie mee te nemen in het onderzoek en te wegen.

Indien er besloten gaat worden om scenario 1 toe te passen zonder investeringen in het dan beschikbare vastgoed, (Keenter hart, Batavieren Treffers, Kerk) zullen de grote verenigingen een kwijnend bestaan gaan leiden.

Belangrijk is ook om bij een herinvestering te kijken naar de nieuwe mogelijkheden voor de toekomst en niet alleen se huidige situatie als referentiekader te nemen.

Voorlopige conclusie:

De participatiegroep bij monde van Mies van der Loo ziet mogelijkheden tot herontwikkeling van een van beide locaties in Moesel, echter niet ten koste van alles. Men heeft op voorhand geen directe voorkeur en wil zich ook niet in deze rol neerzetten. De leefbaarheid in de wijk Moesel is van eminent belang waarbij men de verantwoordelijkheid daarvoor ook deels bij de gemeente neerlegt. Van belang is een goed onderzoek waarbij alle elementen bekeken worden. Aandacht voor het eerder onderzoek met investeringskosten betreffende de Microhal dient meegenomen te worden. Aandacht en respect voor de daarbij behorende argumenten dient er te zijn.

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Wijkraad Moesel: Paul de Laat.
Onderwerp: Positie en gebruik door de wijk van de accommodaties.

Aanwezig: De heren Piet ten Haaf en Paul de Laat.

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in het gebruik van de accommodaties door de wijk.

Gespreksverslag:

Eerst word er in het gesprek aangegeven dat De heer de Laat als voorzitter van de Wijkraad penvoerder en opdrachtgever is van het onderzoek. Hij geeft aan dat er vanuit de wijkraad geen specifieke voorkeur voor een scenario is. Men is bewust van het feit dat er iets moet gebeuren echter ziet ook dat er verschillende mogelijkheden zijn. De wijkraad ziet het overtal van M2 maatschappelijk vastgoed. Men ziet eveneens dat de twee accommodaties in Moesel niet meer van deze tijd zijn. Eveneens hecht de wijkraad belang aan een gelegenheid voor ontmoeten en het organiseren van activiteiten. Waar dit zou moeten zijn is niet direct van belang, mits het in de wijk Moesel is.

In het gesprek is wel duidelijk dat de leefbaarheid in Moesel gebaat is bij een goed wijkcentrum. De combinatie met de Microbar zou mooi zijn omdat er dan in het Hart van Moesel een accommodatie ontstaat die goed te gebruiken is door alle inwoners. Indien haalbaar zou ook het buurtcentrum deze functie kunnen vervullen. Het café deel toevoegen aan het buurtcentrum zal lastig zijn. Om alle activiteiten te verplaatsen naar het Keenter Hart zou een optie zijn die niet de voorkeur van de wijkraad heeft. Om e.e.a. praktisch en exploitatie technisch te realiseren is een ander verhaal. De Wijkraad hecht er waarde aan om een voorziening te realiseren die toekomstbestendig is. Men heeft geen mening of deze accommodatie zichzelf zou moeten bedruipen of dat er door de gemeente bijgepast dient te worden.

De huidige activiteiten van de wijkraad worden in alle accommodaties gehouden.

Bij navraag over de positie van het gebouw van de Batavierentreffers in dit onderzoek heeft men niet direct een mening. Er is geen inzicht of er mogelijkheden in genoemd gebouw zijn. Dat gebouw is eigendom en zou bij de toepassing van scenario 1 wel eens een cruciale rol kunnen spelen.

Voorlopige conclusie:

De wijkraad heeft geen voorkeursscenario maar is er gebaat bij om een wijkcentrum in Moesel te hebben wat een bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het zou geen voorkeur genieten als scenario 1 toegepast zou worden zonder mogelijkheden te creëren voor de grote verenigingen en ontmoeting in de wijk. Dit zou een langzame dood voor deze groepen betekenen.

In principe heeft de wijkraad begrip voor iedere keuze mits onderbouwd en toekomstgericht voor de wijk Moesel.

Betreft: Project Weert-Zuid.
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Wonen Limburg.
Onderwerp: Rol van Wonen Limburg in de stuurgroep en houding t.a.v. het project.

Aanwezig: De heren Piet ten Haaf en Ger Verstegen.

Insteek gesprek:

Inzicht verkrijgen in de positie van Wonen Limburg in de materie en het proces.

Gespreksverslag:

Wonen Limburg geeft aan dat hun belang ligt in een stuk leefbaarheid die gevoed kan worden door de aanwezigheid van voldoende maatschappelijk vastgoed. Concreet versterkt de leefbaarheid in de wijk de huizenmarkt.

Dit is dan ook direct de reden dat men deelneemt aan dit proces.

Het is niet de intentie om investering technisch direct de handschoen op te nemen.

Wonen Limburg hanteert ook in dit geval het uitgangspunt dat genoemde voorzieningen zichzelf dienen te bedruipen.

In de herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed wil men zich niet afzijdig houden maar meer participeren in de rol van faciliteren zoals de gemeente en niet als bouwheer of financier.

Wonen Limburg staat positief tegenover de ontwikkelingen maar heeft geen voorkeur voor een scenario.

Wonen Limburg heeft begrip voor de diverse standpunten en uitgangspunten, maar heeft geen voorkeur voor bepaalde partijen of ontwikkelingen.

Wonen Limburg geeft wel aan dat iedere investering afgezet dient te worden tegen een bepaald rendement. Dat rendement kan financieel en maatschappelijk zijn.

Wonen Limburg volgt het proces op een minder actieve manier gezien de rol van hen, maar hoopt wel dat er resultaten geboekt gaan worden.

Voorlopige conclusie:

Wonen Limburg volgt het proces en de resultaten op gepaste afstand, maar is altijd bereid tot samenwerking en medewerking.

Gespreksverslag overleg (mede)gebruik kerkgebouwen Weert-Zuid

Datum: 13 december 2016

Aanwezig: de heer John Laumen en de heer Jack Verheijen (namens kerkbestuur Weert-Zuid), pastoor Tervoort en de heer Arie van der Lee (namens Bisdom Roermond), de heer Jo Theunissen (namens kerkbestuur Leuken) de heer Henk Hoeben (namens kerkbestuur Groenewoud) de heer Piet ten Haaf en de heer Jan Pollen (namens Spirato) mevrouw Susanne Eurlings en de heer Roel Deneer (namens gemeente Weert).

Onderwerp: mogelijkheden tot medegebruik kerkgebouwen Weert-Zuid voor sociaal culturele activiteiten.

Inleiding Susanne Eurlings licht toe dat er een onderzoek is gestart naar de herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid door een projectgroep waarin vier partijen zijn vertegenwoordigd. Dit zijn Participatiegroep 'Hart van Moesel', Wonen Limburg, Punt Welzijn en gemeente Weert. Op dit moment worden enkele vooraf bepaalde herschikkingsscenario's bekeken en uitgewerkt. De projectgroep doet dit samen met de externe adviespartij Spirato. Een van de uitgangspunten is het reduceren van vierkante meters maatschappelijk vastgoed en het realiseren van een beter en een efficiënter gebruik van bestaande gebouwen. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de gemeentelijke gebouwen. Ook de kerkgebouwen in Weert-Zuid kunnen hierin een rol vervullen.

Het is de bedoeling om uiteindelijk één voorkeursscenario te benoemen. Dit is het scenario dat het beste aansluit bij de voorwaarden die aan de voorkant door de vier partijen zijn gesteld. Daarnaast is het van belang dat er binnen Weert-Zuid (burgers) een zo breed mogelijke draagvlak is voor het voorkeursscenario.

Planning is dat de (concept)rapportage waarin de scenario's zijn uitgewerkt op 17 december wordt opgeleverd.

Gevraagd wordt of er ook gekeken wordt naar wat sluiting van gebouwen met mensen doet. Antwoord: ja, hier wordt nadrukkelijk naar gekeken. Juist de mensen zijn leidend. De voorzieningen / 'stenen' zijn een middel om de behoefte van mensen te faciliteren. Daarbij is het in ieders belang dat het te behouden voorzieningenaanbod toekomstbestendig is en zo optimaal mogelijk gebruikt wordt.

Uitgangspunten Bisdom Naar aanleiding van gespreksverslag dat is opgemaakt van het overleg tussen gemeente en kerkbestuur Weert-Zuid op 2 november 2016 heeft het Bisdom gesproken met de kerkbesturen en de koers ten aanzien van de kerkgebouwen bepaald:

- Leuken blijft open als kerk (mede omdat Groenewoud al gesloten is); - Keent wordt op termijn gesloten dan wel opgedeeld waarbij een gedeelte aan de eredienst onttrokken wordt. Op de lange termijn is dit de duurste kerk van Weert-Zuid. Door het Bisdom zijn regels op papier gezet waarbinnen de kerk herbestemd mag worden. Een sociaal-culturele functie is binnen bepaalde kaders denkbaar. Er zijn reeds partijen die herbestemmingsideeën hebben voor de kerk. - Moesel blijft open als kerk en de kerkruimte (zaal) is niet te gebruiken voor andere doeleinden. Alleen de vergader- en keukenruimte zijn breder inzetbaar. Gedacht moet worden aan kleinschalige activiteiten als vergaderingen, zangkoor en senioren gym. Ook muziekrepetities van een harmonie zijn in principe toegestaan. Carnavalsactiviteiten en het schenken van

alcohol in het gebouw zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat het activiteiten aanbod voor minimaal 60% van kerkelijke aard blijft. Dit is een voorwaarde waaraan het kerkbestuur moet voldoen om geen OZB te hoeven betalen. De Moeselkerk zou alleen aan de eredienst onttrokken kunnen worden op het moment dat de Moeselkapel de functie kan overnemen. Op dit moment is dit echter absoluut niet aan de orde. De kapel is te klein en beschikt niet over alle faciliteiten die minimaal nodig zijn.

Het is fijn dat het Bisdom concreet benoemt wat wel en wat niet kan in de kerkgebouwen in WeertZuid. Dit geeft de gewenste duidelijk. In de scenariostudie kan de positie van de kerkgebouwen op een correcte wijze worden meegenomen.

Vragenronde,

Arie van der Lee: aan de Boerhaavestraat ligt een Rode Kruisgebouw dat eigendom is van Rode Kruis. Hier is nog ruimte voor medegebruik. Het betreft een grote zaal met compartimenten en een capaciteit tot ca. 100 mensen. De zaal zal iets kleiner zijn dan die in het Keenter Hart. Zowel overdag als 's avonds zijn er gebruiksmogelijkheden. Voor de opgave in Weert-Zuid zal het Rode Kruis gebouw geen rol van betekenis kunnen spelen. Voor huisvesting van verenigingen uit Centrum / Biest / Groenewoud liggen hier wel mogelijkheden. Daarom is het goed dat de gebruiksmogelijkheden van het gebouw bekend zijn.

John Laumen: pleit ervoor om maximaal in te zetten op samenwerking binnen de kaders die door het Bisdom zijn geschetst

5.3 Exploitaties

5.3.1 Buurtcentrum Moesel

Buurtcentrum Moesel (4.115.0)

	2015	2014
Baten		
Omzet horeca	80.726,00	72.716,00
Kosten horeca	-27.618,00	-26.893,00
Winst horeca	<u>53.108,00</u>	<u>45.823,00</u>
Opbrengsten zaalhuur+tafels	20.733,00	21.966,00
Kosten beheerders	-54.943,00	-47.436,00
Overige directe kosten verhuur	<u>-34.210,00</u>	<u>-25.470,00</u>
	<u>18.898,00</u>	<u>20.353,00</u>
Lasten		
Huisvestingskosten		
Huur gebouwen	5.514,00	5.465,00
Energie	6.486,00	9.140,00
Teruggave energiebelasting	-1.271,00	-1.308,00
Zakelijke lasten	805,00	766,00
Kosten schoonmaak	6.864,00	6.472,00
Overige huisvestingskosten	<u>7.166,00</u>	<u>9.284,00</u>
	<u>25.564,00</u>	<u>29.819,00</u>
Overige kosten tbv activiteiten	5.452,00	3.051,00
Afschrijvingskosten	546,00	727,00
Adminstratie en Overhead	7.900,00	7.900,00
	<u>13.898,00</u>	<u>11.678,00</u>
	<u>39.462,00</u>	<u>41.497,00</u>
Resultaat	-20.564,00	-21.144,00

5.3.2 Keenter Hart

MFA Keenter Hart

	2015	2014
Baten		
Omzet horeca	52.602,00	67.839,00
Kosten horeca	-18.289,00	-18.047,00
Winst horeca	34.313,00	49.792,00
Opbrengsten zaalhuur+tafels	54.991,00	73.634,00
Kosten beheerders	-89.748,00	-96.351,00
Overige directe kosten verhuur	-34.757,00	-22.717,00
Subsidie gemeente Weert	66.557,00	64.943,00
	66.113,00	92.018,00
Lasten		
Huisvestingskosten		
Huur gebouwen	19.135,00	18.964,00
Energie	19.997,00	23.327,00
Teruggave energiebelasting	-3.170,00	-3.951,00
Zakelijke lasten	2.224,00	1.872,00
Kosten schoonmaak	2.394,00	4.183,00
Overige huisvestingskosten	11.416,00	11.430,00
	51.996,00	55.825,00
Overige kosten tbv activiteiten	1.918,00	3.994,00
Afschrijvingskosten	6.834,00	10.290,00
Administratie en overhead	15.840,00	15.840,00
	24.592,00	30.124,00
	76.588,00	85.949,00
Resultaat	-10.475,00	6.069,00

5.3.3 Exploitatie Microbar VOF

3. RESULTAATVERGELIJKING

Het resultaat is in 2015 gedaald met € -2.134,1 ten opzichte van 2014
De mutatie kan als volgt worden verklaard:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Netto- omzet	127.558	127.120
Kostprijs van de omzet	<u>35.164</u>	<u>33.533</u>
	92.394	93.587
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>
BRUTO MARGE	<u>92.394</u>	<u>93.587</u>
Afschrijvingen	1.240	2.480
Lonen	0	0
Overige bedrijfskosten	<u>43.951</u>	<u>41.770</u>
Som der bedrijfskosten	<u>45.191</u>	<u>44.250</u>
BEDRIJFSRESULTAAT	47.203	49.337
Financiële baten en lasten	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAAT	<u><u>47.203</u></u>	<u><u>49.337</u></u>

5.4 Bezettingsschema's

Buurthuis Moesel						Opgave Punt Welzijn 06-11-2016
Gebruiker	Dag	Tijd	Frequentie	Accommodatiedeel	Activiteit	Deelnemer
Harmonie+Verkuskop	maandag	19.00 - 23.00	50	Ruimte 1 (grote zaal)	kienen	120
Gymgroep Duits	dinsdag	8.30 - 9.30	37	Ruimte 2	gym	20
Oefentherapie Caesar	dinsdag	12.30 - 14.30	38	Ruimte 1 (grote zaal)	therapie	25
Repetitie Harmonie	dinsdag	18.00 - 22.30	65	Ruimte 1 (grote zaal)	repetitie harmonie	78
Verkuskop	dinsdag	19.30 - 22.30	22	Ruimte 4	vergadering	10
Njoy	woensdag	13.30 - 17.30	29	Ruimte 1 (grote zaal)	kinderactiviteit	15
Verkuskop	woensdag	19.30 - 21.30	35	Ruimte 1 (grote zaal)	repetitie bonte avond	50
Cursus spaans	woensdag	19.30 - 21.30	20	Ruimte 4	cursus	5
Repetitie Harmonie	donderdag	19.00 - 21.30	76	Ruimte 1 (grote zaal)	Slagwerkgroep	45
Verkuskop	zat./zond./ma.	11.00 - 24.00	14	Alle ruimten	Carnavals activiteiten	350
Wijkraad	woensdag	19.30 - 22.00	12	ruimte 4	vergadering	8
Buurtcentrum Moesel	zondag	9.00 - 16.00	2	Ruimte 1 (grote zaal)	vlooiemarkt	175
Harmonie	zondag	9.00 - 16.00	2	Ruimte 1 (grote zaal)	vlooiemarkt	175
Wijkraad	zondag	14.00 - 16.30	4	Ruimte 1 (grote zaal)	dansmiddag	40
Modeltreinen	zaterdag	10.00 - 15.00	2	Ruimte 1 (grote zaal)	ruilbeurs	125
GGD	donderdag	8.00 - 18.00	2	Ruimte 1 (grote zaal)	vaccinatie	100
Thuiszorg	vrijdag	15.00 - 18.00	2	Ruimte 1 (grote zaal)	vergadering	100
Seniorenorkest	weekend	9.30 - 12.30	3	Ruimte 1 (grote zaal)	repetitie en uitvoering	50
Harmonie	zondag	13.30 - 17.30	1	Ruimte 1 (grote zaal)	vriendenconcert	100
	zaterdag	16.15 - 18.30	1	Ruimte 1 (grote zaal)	voorjaarsconcert	100
Turkse vrouwengroep	zondag	14.00 - 20.00	2	Ruimte 1 (grote zaal)	ontmoetingsbijeenkomst	250
Wijkraad	vrijdag	18.30 - 22.00	2	Ruimte 1 (grote zaal)	jeugd disco	50
Gilde	woensdag	8.00 - 13.00	1	Ruimte 1 (grote zaal)	kindervoorstelling	140
Gemeente	woensdag	19.00 - 22.30	1	Ruimte 1 (grote zaal)	inspraakavond	75
PvdA	zaterdag	13.30 - 16.30	1	Ruimte 1 (grote zaal)	vergadering	25
Kerkgenootschap	zaterdag	19.00 - 21.00	1	Ruimte 1	viering	60
Harmonie	zaterdag	19.00 - 22.00	1	Ruimte 1 (grote zaal)	uitvoering	100

MICROBAR EN STEGEL						Opgave VOF Microbar 10-6-2014
Gebruiker	Dag	Tijd	Frequentie	Accommodatiedeel	Activiteit	Deelnemers
Muziekgezelschap Vae Same	Donderdag	avond	Wekelijks	Stegel	Repetities	15
Dartclub	Vrijdag	avond	Wekelijks	Microbar	Darten	10-15
Biljartclub	Vrijdag/Zondag	avond/ochtend	Wekelijks	Microbar	Biljarten training	10-15
Diverse verenigingen	Maandag-Zondag	avond/middag	Wekelijks	Stegel	Cursussen div.	40-60
Bewoners Weert-Zuid	Maandag-Zondag	avond	wekelijks	Microbar	Feesten	25-75
Lotus Vereniging	Woensdag	avond	Tweewekelijks	Stegel	Bijeenkomst	10-15
Gehandicaptensoos	Woensdag	avond	Tweewekelijks	Stegel	Soosavond	15-20
VV Verkusköp	Maandag-Zondag	avond	Okt.-Feb.	Microbar	Div. bijeenkomsten	5-35
Biljartclub	Zaterdag	avond/middag	Okt.-Dec.	Microbar	Biljarttoernooi	50
Wijkraad Moesel	Maandag-Zondag	avond	Maandelijks	Stegel	Bestuursvergadering	5-10
De Waerse Ku-j	Zaterdag	dag	Jaarlijks	Microbar	BBQ	100
Gemeente Weert	Maandag-Zondag	hele dag	Incidenteel	Stegel	Stemlokaal	200
Diverse verenigingen	Maandag-Zondag	avond	Incidenteel	Microbar/Stegel	Feestavonden	50-150
Bewoners Weert-Zuid	Maandag-Zondag	-	Dagelijks	Microbar/Stegel	Inloop	20-25
VV Verkusköp	Maandag-Zondag	avond/middag	Carnavalseizoen	Microbar	Recpties/feesten	50-150
De Waerse Ku-j	Maandag-Zondag	avond	Carnavalseizoen	Stegel	Repetities	5-20
Biljartclub	Maandag-Zondag	avond	3x per week	Microbar	Biljarten competitie	20-25

BEZETTING Keenter Hart						Opgave Punt Welzijn 06-11-2016
Gebruiker	Dag	Tijd	Frequentie	Accommodatiedeel	Activiteit	Deelnemers
HBS	maandag-vrijdag	14.30 - 18.30	42 weken	Grote zaal	Huiswerkbegeleiding	50
	maandag - vrijdag	14.30 - 18.30	42 weken	Act. Ruimte	Huiswerkbegeleiding	20
	maandag - vrijdag	17.15 - 20.15	42 weken	kl. Verg. ruimte	Huiswerkbegeleiding	5
Tai chi vereniging	maandag	avond	45 weken	Grote zaal	Gym	40
EWS	maandag	avond	37 weken	Act. Ruimte	Schaken	20
Wonen Plus	maandag t/m zondag	hele dag	52 weken	Kl. Verg. ruimte	Kantoor + Zorg	
Conversatielessen	maandag	9.30 - 11.00	24 weken	Act. ruimte	educatie	12
Gym	maandag	14.00 - 15.00	51 weken	Grote act. Ruimte	gym	10
Computerlessen	maandag	13.30 - 16.30	48 weken	Comp. Ruimte	educatie	10
Computerlessen	dinsdag 19.00 - 16.30	9.00 - 16.30	48 weken	Comp. ruimte	educatie	10
Computerlessen	woensdag	9.00 - 16.30	48 weken	Comp. Ruimte	educatie	10
Computerlessen	donderdag	9.00 - 12.30	48 weken	Comp. Ruimte	educatie	10
Many Moves	maandag	19.00 - 21.00	41 weken	Grote act. Ruimte	gym	20
	woensdag	9.00 - 11.00	41 weken	Grote act. ruimte	Gym	20
	donderdag	9.00 - 10.00	41 weken	Grote act. Ruimte	Gym	20
Open Inloop	dinsdag en donderdag	10.00 - 16.00	40 weken	Ontmoetingsruimte	Ontmoeting	15
Vivace	dinsdag	avond	48 weken	Grote zaal	Repetitie Zangkoor	30
Met ggz	dinsdag	18.30 - 21.30	11 weken	Grote act. ruimte	Overleg	12
Veldeke	dinsdag	19.30 - 22.00	7 weken	Comp. Ruimte	Cursus	15
Vincent v. Gogh	dinsdag	10.00 - 12.00	9 weken	Kl. Verg. ruimte	training	9
Top groep	dinsdag	17.00 - 19.00	16 weken	kl. Verg. ruimte	training	6
Mor4you	woensdag	19.30 - 22.00	8 weken	Grote zaal	beweging	15
Dutch learning Com.	woensdag	9.00 - 13.00	9 weken	act. ruimte	cursus	15
Eetpunt	woensdag	16.00 - 19.00	48 weken	Ontm. Ruimte + keuken	eten + ontmoeting	45
Biljarten	woensdag	avond	49 weken	Ontm. Ruimte	biljarten	10
Atelier Muziek	woensdag	9.00 - 10.00	10 weken	Act. ruimte	muziek maken	15
Tierelatijn	woensdag	avond	38 weken	Act. ruimte	Repetitie toneel	10
Volksdansen	woensdag	19.30 - 21.00	10 weken	Grote act. ruimte	Volksdansen	12
Rick	woensdag	20.00 - 22.00	6 weken	Kl. Verg. ruimte	cultuur	6
Longpunt	woensdag	middag	6x p/jaar	grote act. ruimte	ontmoeting/info	25
Wijkraad		avond	8x p/jaar	kl. Verg. ruimte	vergadering	10
Alzheimer	woensdag	avond	10x p/jaar	ontmoetingsruimte	ontmoeting/info	50
Keenter kidsclub	woensdag	s middags	41 x p/jaar	act. ruimte	spel en knutsel	25
AMW		overdag	ca. 10x p/jaar	act. ruimte	info/ cursus	15
Buurtvereniging	weekend	overdag	ca. 3x p/jaar	ontmoetingsruimte	activiteit	25
VVE's	weekend	avond	ca. 6x p/jaar	act. ruimte	vergadering	20
Verkuskop	weekend	avond	2x p/jaar	ontmoetingsruimte	viering	50 - 100
Bridgeclub	donderdag	19.30 - 23.00	48	Grote zaal	bridgen	80
Baptistengemeente	zondag	9.30 - 13.00	52	Grote zaal	viering	ca. 50
Status College	door de week	9.00 - 12.00	60	Act. ruimte	onderwijs	ca. 10
De Zonnebloem	woensdag	19.30 - 22.00	4	Act. ruimte	bijeenkomst	25
Punt Welzijn	woensdag	9.00 - 11.00	10	Kl. Verg. ruimte	theorielessen	6
Vinc. V. Goghinstituut	dinsdag	10.00 - 12.00	8	kl. Verg. ruimte	bijeenkomst	8
Bridgecursus	dinsdag	13.30 - 16.30	12	Act. ruimte	cursus	12
Rick	woensdag	20.00 - 22.00	8	Act. ruimte	cursus	
Volksdansgroep	woensdag	19.30 - 21.00	26	Gr. Act. ruimte	volksdansen	12
Weight Watchers	donderdag	18.30 - 20.30	15	Act. ruimte	bijeenkomst	
Tren Counseling	maandag	19.00 - 20.00	5	Kl. Verg. ruimte	bijeenkomst	10
Salsagroep	dinsdag	20.00 - 22.00	9	Ontm. Ruimte	dansen	20

5.5 rechtsvormen (overzicht Spirato)

Onderwerp	Vereniging	Stichting	Coöperatie
Oprichting	Via een notariële akte, samen met anderen	Via een notariële akte, samen met anderen of alleen of via een testament	Via een notariële akte
Inschrijving bij de kamer van Koophandel/Handelsregister	Ja	Ja	Ja
Doel	Samen met anderen een doel bereiken	Met een bepaald vermogen een sociaal of ideëel doel bereiken	In bepaalde stoffelijke behoeften van de leden voorzien krachtens overeenkomsten (anders dan van verzekering)
Bestuur	Ja, gekozen door de ALV	Ja, benoemd door de oprichter	Ja, gekozen door de ledenvergadering en mag voor minder dan de helft bestaan uit niet-leden.
Leden	Ja	Nee	Ja
Hoogste macht	Bij de ALV	Bij het bestuur	Bij de ALV
Besluitvorming	Bij het bestuur, goedkeuring van ALV achteraf	Bij het bestuur	Bij de ALV
Toezicht op bestuur	Via de ALV	Onderling	Via de ALV
Aansprakelijkheid	Voor de vereniging, alleen voor het bestuur en/of bestuursleden bij onbehoorlijk bestuur	Voor bestuur (bij onbehoorlijk bestuur)	U.A. (Uitgesloten aansprakelijkheid in de statuten opnemen)
Winst	Moet ten goede komen aan de vereniging; niet aan de leden of bestuurders	Moet ten goede komen aan het doel; niet aan bestuurders en leden van organen. Overige begunstigen kunnen alleen een uitkering krijgen met een sociale of ideële strekking	1. Reserveren,(dan vennootschapsbelasting (VPB) verschuldigd over de winst.) 2. uitkeren aan de leden.
Belastingen	Bij commerciële activiteiten VPB en eventueel BTW	Bij commerciële activiteiten VPB en eventueel BTW	VPB over de winst. Bij commerciële activiteiten BTW.
Mogelijkheid om schenkingen, legaten te krijgen en te erven	Ja, en als SBBI vrijgesteld van schenk- en erfbelasting	Ja en als ANBI vrijgesteld van schenk- en erfbelasting.	Ja en als SBBI vrijgesteld van schenk- en erfbelasting
Bevoegdheid om onroerende zaken aan te kopen	Ja, op voorwaarde dat dit in de statuten staat vermeld	Ja, op voorwaarde dat dit in de statuten staat vermeld	Ja
Statutenwijziging	Besluit van de ALV	Besluit van bestuur of rechtbank	Besluit van ALV

Taak bestuur	De vereniging intern en extern goed laten functioneren om zo haar doelstelling en maatschappelijke activiteiten optimaal te kunnen bereiken	Controleren of het doel van de stichting wordt bereikt	Uitvoeren van de besluiten van de ALV
Ontbinding of opheffing	Door een besluit van de ALV, in situaties genoemd in de statuten of door faillissement	Door een bestuursbesluit of door de rechtbank (na een vordering van het Openbaar Ministerie)	Door de leden op een wijze zoals statutair vastgelegd.

5.6 Architectonisch rapport

<u>Administratieve gegevens</u>	
Naam/ adres uitvoerende:	Bedrijf: Remurere architectuur Adres: Lindenlaan 4a postcode plaats: 5854 AM Bergen
Inspecteur	ir. M.P.G. van Hest KvK. inschrijving: 14102764 B.A. inschrijving: 1.1012115.008
contact gegevens	telefoon: +31(0)6 2034 6073 mail: m.vanhest@remurere.nl
Soort bedrijf	Architectenbureau

<u>Clubhuis Batavieren Treffers</u>	
Adres:	Fuutstraat 6 6005 ZJ Weert
Gebouwtype:	Clubgebouw Handboogschiet vereniging
Bouwjaar:	ca
Datum eerste inspectie:	25 April 2017

<u>Buurtcentrum Moesel</u>	
Adres:	Christinelaan 25 6006 CJ Weert
Gebouwtype:	Gemeenschapsgebouw wijk Moesel.
Bouwjaar:	ca 1960
Datum tweede Inspectie:	4 April 2017

<u>Microhal</u>	
Adres:	Nassaulaan 5 6006 CM Weert
Gebouwtype:	Sporthal met aangebouwde nevenfuncties
Bouwjaar:	ca 1930
Datum tweede inspectie:	4 April 2017

Opricht Architectenbureau Remurere.

Gemeente Weert heeft voor Weert voorzieningenplannen opgesteld en vastgesteld.

Er dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar deerschikking van het maatschappelijk vastgoed in Weert-Zuid. Hiervoor moeten meerdere scenario's uitgewerkt worden waarbij per scenario in ieder geval wordt gekeken naar:

1. De beschikbaarheid en geschiktheid van de bestaande voorzieningen in Weert-Zuid voor het huisvesten van de huidige stadsdeel gebonden activiteiten.
2. De technische, juridische, ruimtelijke en financiële haalbaarheid.
3. De toekomstgerichtheid waarbij wordt gekeken in hoeverre het scenario aansluit bij de ontwikkelingen die aan de vraagkant worden verwacht.

Er zijn vier scenario's opgesteld waarbij er drie onderzocht dienen te worden op bouwkundige haalbaarheid en het daarbij behorende investeringsniveau. Deze drie zijn:

1. Sluiten en afstoten van het Microhalcomplex en het buurthuis Moesel.
2. Sluiten en afstoten microhalcomplex en behoud van buurthuis Moesel.
3. Behouden microhalcomplex en afstoten buurthuis Moesel.

De volgende zaken dienen helder te worden voor alle participanten.

- Een onderbouwing van de verbouwingkosten op onderdeelniveau waarbij vaste parameters en M2 leidraad zijn. Men wil graag terug zien waar dit bedrag op is gebaseerd. Landelijke kengetallen en ervaringscijfers geven hierbij een stuk zekerheid.
- Per scenario waar van toepassing een verschil tussen de investeringen op korte termijn / de investeringen op de lange termijn.
- Men wil graag een inschatting van de kwaliteit per gebouw in getallen/ percentages.
- Mits mogelijk een inschatting van de verbouwingkosten voor het multifunctioneel gereed maken van de locatie van de Batavieren Treffers.
- Toegevoegd word het bekijken van het eventueel gedeeltelijk of gesplitst hergebruik van de Microhal.

Na een eerste oriënterend onderzoek inzake de bouwkundige haalbaarheid van de diverse scenario's in Weert Zuid m.b.t. de instandhouding of de afstoting van het maatschappelijk vastgoed is er nu een tweede fase ingegaan.

Architectenbureau Remurere heeft genoemde drie locaties nu specifiek onderzocht op bouwkundige staat en de toekomstmogelijkheden in deze. Er is in deze tweede fase bewust gekozen om het Keenterhart buiten beschouwing te laten, maar aan het onderzoek wel het clubgebouw van de Batavieren Treffers toe te voegen.

Locatie bezoeken:

In april 2017 zijn genoemde drie de locaties opnieuw bezocht door de architect samen met een regioadviseur van Spirato.

Tijdens deze bezoeken is er nadrukkelijk gekeken naar de bouwkundige staat van de gebouwen en de bouwkundige mogelijkheden die de betreffende gebouwen hebben. Objectief zijn de diverse mogelijkheden per gebouw in kaart gebracht waarbij er per gebouw ook gekeken is naar diverse opties en alternatieven. Vanzelfsprekend spreken we alleen over bouwkundige mogelijkheden en is het maatschappelijke deel niet meegenomen.

Ieder scenario is ondersteund door een korte analyse begeleid met tekeningen en een financiële onderbouwing op onderdelen / bouwelementen

Concreet:

Voor de drie locaties zijnde het clubgebouw van De Batavieren Treffers, Het buurtcentrum Moesel en het microhalcomplex zijn de volgende mogelijkheden uitgewerkt:

- Clubgebouw Batavieren Treffers.
Indien zowel het Microhal complex als het Buurtcentrum onttrokken zouden worden aan het gebruik zou het clubgebouw van De Batavieren Treffers een rol kunnen spelen in het gebruik door de grote verenigingen zijnde de Harmonie en de Carnavalsvereniging. Om genoemd gebouw geschikt te maken voor genoemde functies zijn de volgende acties ondernomen.
 1. Inventarisatie huidige staat.
 2. Mogelijkheden m.b.t. de scenario's.
 3. Bouwkundige aanpassing tot gebouw voor grote activiteiten.
 4. Begeleidende tekeningen.
 5. Kostenraming op onderdelen.
- Buurtcentrum Moesel.
Indien het microhalcomplex volledig onttrokken zou worden aan het gebruik, en de keuze gemaakt zou worden om het Buurtcentrum te gaan herontwikkelen dienen de volgende zaken onder de loep genomen te worden.
 1. Inventarisatie huidige staat.
 2. Mogelijkheden m.b.t. de scenario's.
 3. Renovatie voor de korte termijn zijnde de komende vijf jaren.
 4. Verbouw voor de lange termijn zijnde de komende 30 jaren.
 5. Begeleidende tekeningen.
 6. Kostenraming op onderdelen.
 7. Sloopkosten.
- Microhal complex.
Indien het Buurtcentrum volledig onttrokken zou worden aan het gebruik, en de keuze gemaakt zou worden om het Microhalcomplex te gaan herontwikkelen dienen er diverse mogelijkheden onder de loep genomen te worden. In de eerste inventarisatie is ook het Café en de Stegel meegenomen in het onderzoek. Om de vergelijkingen gelijk te houden is er nu alleen gekeken naar de sporthal. Bij een keuze om tot herontwikkeling over te gaan dient de aanwezigheid van de Stegel en de horeca als voor of nadeel meegenomen te worden.
 1. Inventarisatie huidige staat.
 2. Mogelijkheden m.b.t. de scenario's.
 3. Verbouw tot multifunctionele grote zaal.
 4. Verbouw tot kleiner zaal met afstoting van de achterste helft van de hal.
 5. Verbouw tot kleine zaal en behoud van de sportfunctie in de achterste helft van de hal.
 6. Begeleidende tekeningen.
 7. Kostenraming op onderdelen.
 8. Sloopkosten.

Korte beschrijving locaties.

Locatie 01: Clubhuis Batavieren Treffers.

Het clubgebouw van De Batavieren Treffers is een verrassend gebouw wat in eigendom is van de vereniging. Qua oppervlakte heeft het veel mogelijkheden en het gebruik is dusdanig laag dat er ook hier kansen kunnen ontstaan. Door de huidige functie als clubgebouw zullen er echter flinke wijzigingen in de structuur aangebracht dienen te worden. Een essentiële voorwaarde vereiste is dat de activiteiten van de club er op geen enkele wijze onder mogen lijden. De grote ruimte bestaat uit een bar / café gedeelte en een sportgedeelte. Daarnaast bevinden zich in het gebouw nog een vergaderzaal en bergingen samen met de sanitaire ruimte.

Naast de wekelijkse activiteiten van de vereniging vinden er nu ook al wijkgerichte activiteiten plaats. Het beheer vanuit de vereniging wordt nu door vrijwilligers gedaan.

Locatie 02: Buurtcentrum Moesel

Het buurtcentrum wordt beheerd door een beheersorganisatie zijnde punt Welzijn. Deze organisatie verhuurt het gebouw voor diverse activiteiten. Voor bijvoorbeeld kienen en rommelmarkten.

Ook repeteert de fanfare wekelijks in de grote zaal. In het carnavals seizoen zijn er diverse activiteiten omtrent de carnaval en hiervoor wordt ook intensief gerepeteerd in de tijd voorafgaand aan deze activiteiten.

Het gebouw is traditioneel opgetrokken van metselwerk. Het dak rust op een stalen vakwerk spant wat het geheel zeer licht in de constructie maakt.

De Entree komt gelijk uit in de grote zal en over de volledige lengte achter de zaal is bergruimte, dan wel mogelijkheden tot berging.

Functioneel is het gebouw prima, echter de bouwkundige staat van het gebouw is niet al te goed. De isolatie waarde van het gebouw is nagenoeg nihil en dit in combinatie met de verouderde luchtverwarming zorgt voor een zeer inefficiënt gebouw.

De benodigde bouwkundige vorm is aanwezig in het gebouw maar dan dient er wel grondig verbouwd te worden.

Het gebouw is niet in een kwalitatieve staat om hier met een aantal lapmiddelen weer een functioneel representatief gebouw van te maken.

Locatie 03: Microhal Moesel.

De Microhal is een sporthal welke aan de sportfunctie onttrokken gaat worden.

De hal is omgeven door diverse bedrijven. Een café, een tandtechnisch bureau, en andere ondernemingen. Deze ondernemingen hebben niet allemaal een directe verbinding met de sporthal en zijn dan ook niet afhankelijk van elkaar.

Voor het café aan de voorzijde van de sporthal is dit een ander verhaal. Deze is gedeeltelijk afhankelijk van de sporthal met de bijbehorende vergader ruimte.

De bijbehorende vergader ruimte zorgt voor een sterke positie en grote flexibiliteit van het geheel. Echter is de logistiek in het gebouw erg onhandig om optimaal gebruik te maken van het gebouw.

De verouderde hal heeft een grote hoogte en een degelijke constructie waardoor er veel mogelijkheden ontstaan. Bij renovatie is er maar een keuze namelijk volledig strippen en opnieuw inrichten. Er zijn wel meer mogelijkheden als het om de te ontwikkelen ruimte gaat. Te denken is dan aan de hele hal, de helft van de hal of twee verschillende functies.

Huidige kwaliteit per accommodatie.

Voor de participanten is het belangrijk om te weten hoe de huidige staat van de drie gebouwen is. Dit kan mede de keuze bepalen tot welke investering men over gaat en wat dat dan voor de volgende periode betekent. Enerzijds kan men investeren voor de komende vijf jaar om daarna door te borduren voor een langere periode en anderzijds zou het ook een tijdelijke keuze kunnen zijn om op termijn een andere permanente keuze te kunnen maken. De percentages betreffen de staat van het huidige gebouw bij het huidige gebruik.

Beoordeling door Spirato en Remurere Architectuur.

Beoordelingscriteria huidige situatie	Clubgebouw Batavieren Treffers	Buurtcentrum Moesel	Microhal Moesel
Architectonische kwaliteit	50 %	30%	10%
Functionele kwaliteit	80 %	40%	40%
Technische kwaliteit	60 %	20%	20%
Bereikbaarheid	40 %	60 %	70 %
Parkeergelegenheid	80 %	50 %	40 %
Ligging t.a.v. omwonenden	80 %	90 %	70 %
Centrale ligging in Weert Zuid	40 %	60 %	90 %
Uitbreiding exploitatie zonder herinvestering	20 %	30 %	10 %
Huidige functionaliteit bij bestemming activiteitenzaal	40 %	60 %	10 %
Gemiddelde score	54,44 %	48,88 %	40,00 %
Score in % max 100%			

Genoemde beoordelingscriteria kunnen meegenomen worden in de op termijn te maken afwegingen. Er is objectief gekeken naar de benoemde criteria. Kanttekening in deze is wel dat eenieder vanuit zijn of haar eigen perspectief bepaalde criteria anders kan wegen.

Eveneens kan de betekenis van de huidige criteria anders zijn als de functionaliteit gaat veranderen. Derhalve is ook het laatste criterium meegenomen dat de Microhal een gewijzigde bestemming krijgt en het clubgebouw een gedeeltelijk gewijzigde bestemming gaat krijgen. Het Buurtcentrum blijft zijn huidige bestemming houden.

Samenvatting en conclusie.

In het algemeen zijn er drie locaties die apart gezien niet optimaal gebruikt worden. Zonder Het Keenterhart meegenomen te hebben in deze notitie kan dit gebouw onder dezelfde conclusie als vierde meegenomen worden.

Het Clubhuis van De Batavieren Treffers is zeer geschikt qua ruimte voor grote activiteiten. Door de blijvende verenigingsactiviteiten is dagelijks gebruik voor kleine wijkactiviteiten lastig.

Het buurtcentrum is een gebouw wat wel ruimte heeft maar verder geen functionaliteiten. Om hier meer en gelijktijdig kleinere groepen te huisvesten zal er flink geïnvesteerd moeten worden.

De Microhal heeft ruimte om huisvesting te bieden aan alle gewenste functies mits er een goed plan opgesteld word. Er zijn hiervoor verschillende opties bekeken.

Bijlage 1. Clubgebouw Batavieren Treffers.

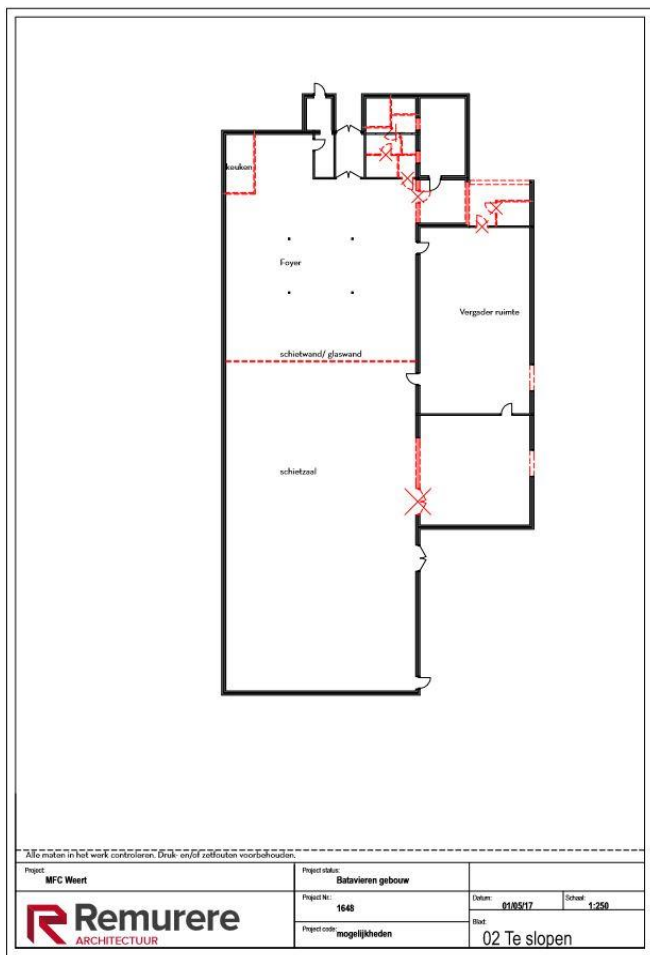
Deze optie is uitgewerkt en er zijn mogelijkheden voor een scenario.

De huidige ruimte kan aangepast worden en verbouwd tot een accommodatie waar naast het handboogschieten ook grote activiteiten plaats kunnen vinden. Gezien het feit dat het handboogschieten de hoofdactiviteit blijft is er niet voor gekozen om uit te gaan van het herbergen van alle kleine vrijkomende activiteiten. Bij gebruik van het clubgebouw zal Het Keenterhart eveneens een uitbreiding van activiteiten krijgen.

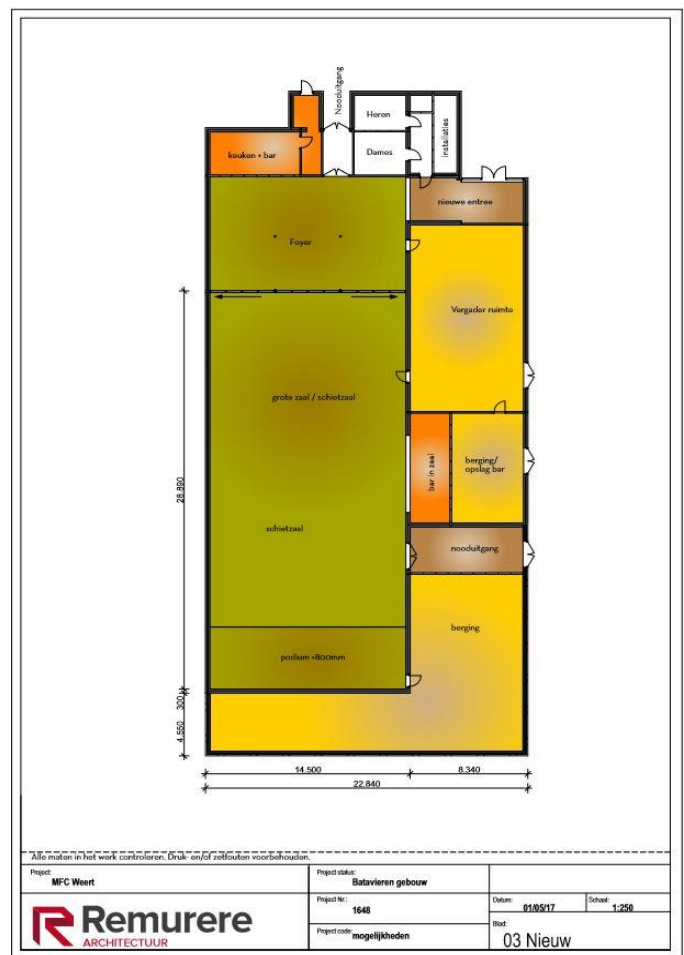
In de tekeningen is de huidige situatie weer gegeven en ook een impressie hoe de nieuwe situatie er uit zou zien. De te slopen onderdelen zijn eveneens op tekening weergegeven.

De kosten voor een dergelijke aanpassing worden geraamd op € **425.654,00**

Bij deze optie dient er rekening gehouden te worden met de kosten voor eventuele sloop van zowel de Microhal als het buurtcentrum. Deze zijn in totaal geraamd op € 150.000,00.



Basis Batavieren treffers



Uitwerking Batavieren treffers

Bijlage 2. Buurtcentrum Moesel.

Deze optie is uitgewerkt en er zijn mogelijkheden voor twee scenario's.

Er is een variant uitgewerkt om het gebouw voor de korte termijn op te knappen en dienst te laten doen als buurtcentrum voor de komende jaren. Hiervoor is een calculatie gemaakt.

Daarnaast is er een calculatie gemaakt om het gebouw volledig dienst te laten doen als enig buurtcentrum in de wijk Moesel voor de verre toekomst.

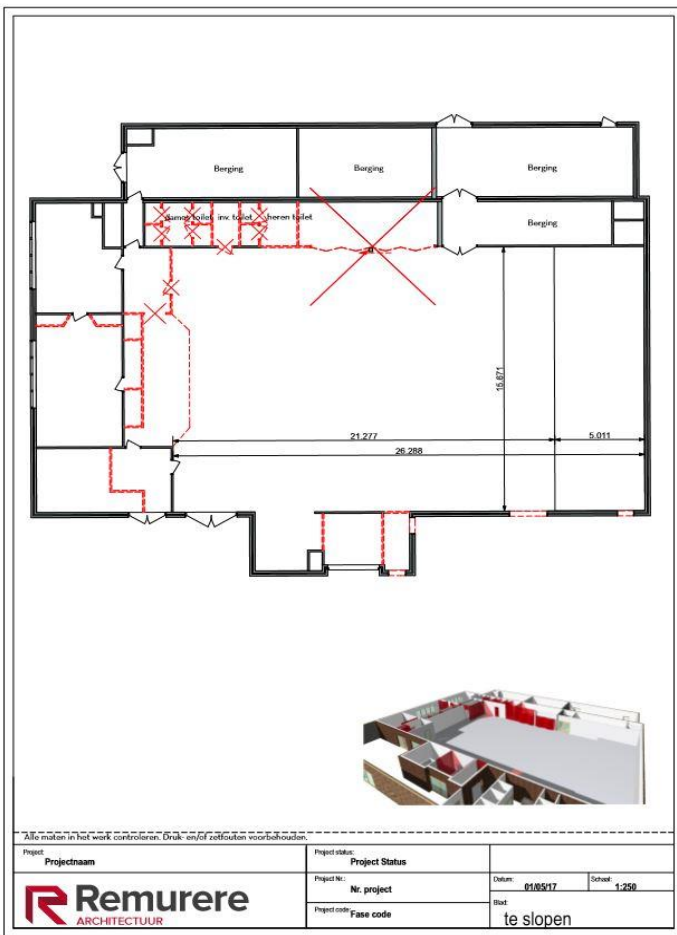
De eerste variant is een mogelijkheid om het Buurtcentrum voor de korte termijn te behouden. Hierdoor zou er tijd gewonnen kunnen worden om andere ontwikkelingen door te kunnen laten gaan waarna er geanticipeerd kan worden.

De tweede optie geeft een wijkcentrum voor de toekomst te zien waarbij de microhal afgestoten gaat worden. In de tekeningen is de huidige situatie weer gegeven en ook een impressie hoe de nieuwe situatie voor de lange termijn er uit zou zien. De te slopen onderdelen zijn eveneens op tekening weergegeven.

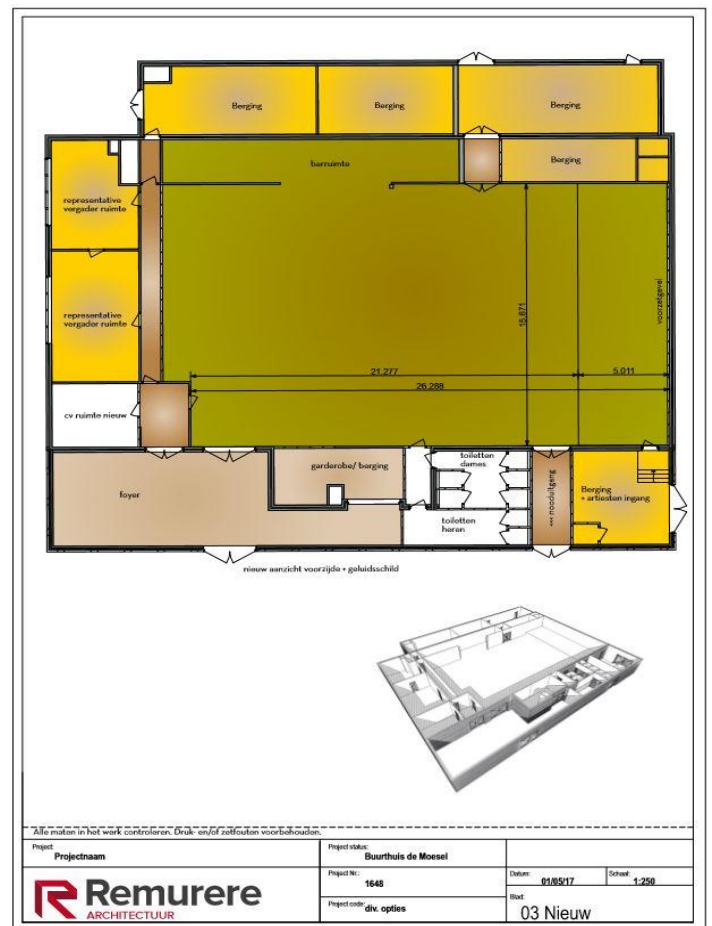
De kosten van een aanpassing voor de korte termijn worden geraamd op € **180.952,25**

De kosten van een aanpassing voor de lange termijn worden geraamd op € **472.541,50**

Bij de laatste optie dient er rekening gehouden te worden met de kosten voor de sloop van de Microhal. Deze zijn geraamd op € 100.000,00



Basis buurthuis Moesel



uitwerking buurthuis Moesel

Bijlage 3. Microhal Moesel.

Deze optie is uitgewerkt en er zijn mogelijkheden voor drie scenario's.

Er is eerstens gekozen om alle tekeningen en calculaties alleen van toepassing te laten zijn op de Microhal. De Microbar en De Stegel zijn losgelaten omdat de positie daarvan anders is. Bij het maken van keuzes zullen deze twee componenten zeker meegenomen dienen te worden in de uitwerking en de weging van mogelijkheden. Bij alle variante gaan we uit van het verdwijnen van het Buurtcentrum.

Er is als eerste een variant uitgewerkt waarbij de gehele hal verbouwd gaat worden tot een grote zaalruimte.

Als tweede optie is er gekeken naar een mogelijkheid om het achterste deel te slopen en het voorste deel te gaan gebruiken als zaalruimte. Het voordeel bij deze optie is dat de zaalruimte niet te groot gaat worden. Het nadeel zijn de hoge sloop en verbouwingskosten. Hergebruik van de grond kan weer als voordeel op de bouwkosten meegenomen worden.

Bij de derde optie is er gekeken om het eerste deel van de hal te gebruiken als zaalruimte en het tweede deel intact te houden als sportruimte met multifunctioneel gebruik. (De term scouting is algemeen gebruikt in de tekst). Met deze optie voorkom je een te grote ruimte en door de tweede ruimte intact te houden verkrijg je een hoge vorm van multifunctioneel gebruik. In de exploitatie zal dit voordelen opleveren en de kosten van verbouw zijn binnen de perken. Indien de scholen de tweede ruimte kunnen blijven gebruiken zal dit eveneens een exploitatievoordeel opleveren.

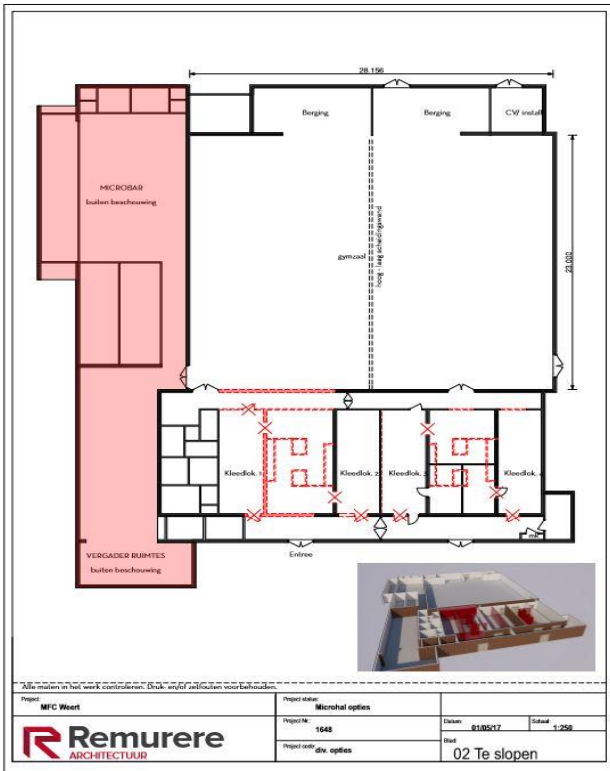
In de tekeningen is de huidige situatie weer gegeven en ook een impressie hoe de nieuwe situatie voor de drie scenario's er uit gaat zien.

De te slopen onderdelen zijn eveneens op tekening weergegeven.

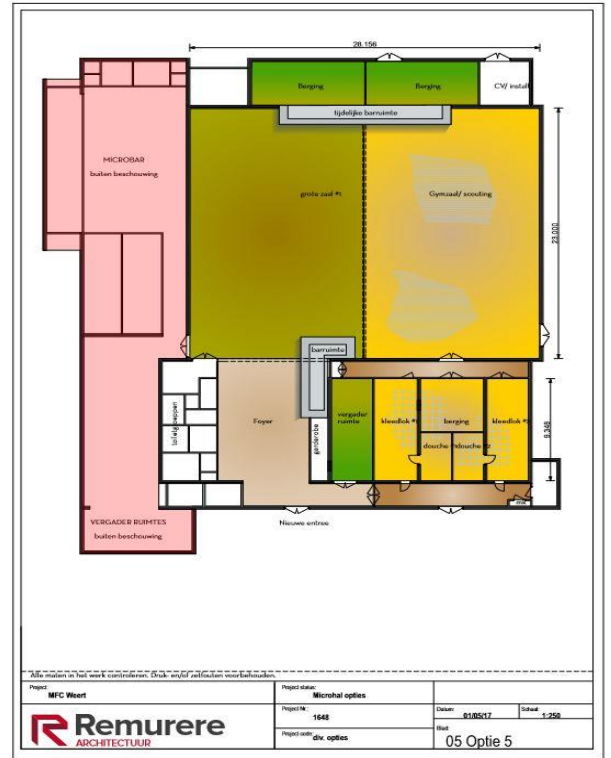
De kosten van een aanpassing voor optie 1 worden geraamd op € **440.796,95**

De kosten van een aanpassing voor optie 2 worden geraamd op € **806.781,29**

De kosten van optie 3 worden geraamd op € **564.594,95**



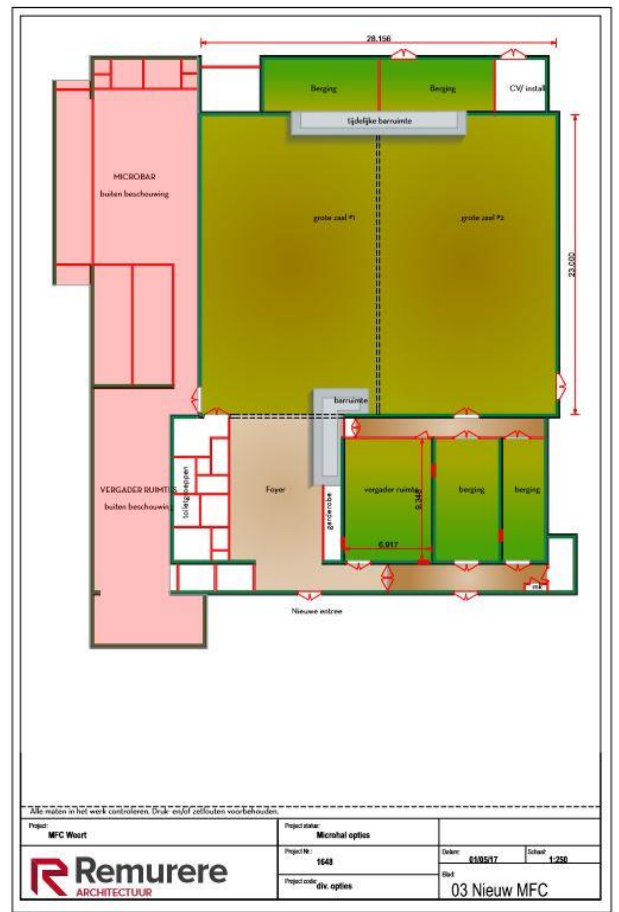
Basis Microhal



Optie 1 Microhal



Optie 2 Microhal



Optie 3 Microhal

OPTIE 01 MFC Batavieren

* Omschrijving	Aantal	Totaal
Algemeen		
DIVERSE KOSTEN		
Calculatie / werkvoorbereiding / uitvoering / begeleiding.	1,00	750,00
Car- verzekering	1,00	500,00
Tekening	1,00	3.000,00
TOTAAL DIVERSE KOSTEN		4.250,00
BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		
Materiaal container	1,00	945,00
Schaftgelegenheid.	1,00	1.575,00
toilet	1,00	630,00
TOTAAL BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		3.150,00
SLOOPWERKEN		
Inzagen in bestaande wanden.	1,00	2.000,00
Strippen van diverse ruimten voor de sloopwerkzaamheden	1,00	2.500,00
Slopen wanden toiletten/ keuken/ glaswand	1,00	15.000,00
Containers	1,00	2.000,00
Vloeren verwijderen toiletten	1,00	5.000,00
Plafonds verwijderen	1,00	5.000,00
Bouw- en sloopafval	1,00	3.000,00
TOTAAL SLOOPWERKEN		34.500,00
PEILEN EN UITZETTEN		
Maatvoeringen	1,00	1.000,00
TOTAAL PEILEN EN UITZETTEN		1.000,00
METSELWERK		
Lateien leggen	1,00	500,00
Metselwerk uitbreidingen	1,00	60.000,00
Post metselwerk diverse intern	1,00	15.000,00
TOTAAL METSELWERK		75.500,00
(STAAL)CONSTRUCTIES		
Staalconstructie aanbrengen/ wijzigen	1,00	10.000,00
Bekleden staalconstructie	1,00	1.000,00
TOTAAL (STAAL)CONSTRUCTIES		11.000,00
KOZIJNEN		
Kozijnen met deuren	1,00	20.000,00

TOTAAL KOZIJNEN		20.000,00
WANDEN		
Wanden herstellen foyer / vergaderruimte en bergingen	1,00	15.000,00
TOTAAL WANDEN		15.000,00
DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		
Vloer herstellen / smeren./ pleisterlaag	1,00	5.000,00
TOTAAL DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		5.000,00
SYSTEEMPLAFONDS		
Systeem plafonds aanbrengen.	1,00	12.000,00
TOTAAL SYSTEEMPLAFONDS		12.000,00
AFBOUWTIMMERWERK		
Diverse aftimmeringen	1,00	5.000,00
TOTAAL AFBOUWTIMMERWERK		5.000,00
BINNENRIOLERING		
Rioleringen aanpassen / verwijderen	1,00	4.000,00
TOTAAL BINNENRIOLERING		4.000,00
WATERINSTALLATIES		
Afkoppelen warm / koud waterleidingen.	1,00	2.000,00
TOTAAL WATERINSTALLATIES		2.000,00
SANITAIR.		
Diverse sanitair slopen/ wijzigen	1,00	25.000,00
TOTAAL SANITAIR.		25.000,00
INSTALLATIES		
Verwarming en ventilatie	1,00	40.000,00
TOTAAL INSTALLATIES		40.000,00
ELEKTRA.		
Diverse elektra	1,00	20.000,00
TOTAAL ELEKTRA.		20.000,00
TOTAAL Algemeen excl. btw		277.400,00
21% btw		58.254,00

Totaal Algemeen incl. 21% btw	335.654,00
--------------------------------------	-------------------

Bijkomende kosten

Vloer afwerking. (Best. vloer schuren en lakken)	20000
Bar/ drank afgifte	20000
Sanitaire groepen nieuw	30000
Buiten kozijnen entree	10000
Licht en geluid	10000
Totaal bijkomende kosten	90000

TOTAAL OPTIE 03	425.654,00
------------------------	-------------------

OPTIE 01 MFC Buurthuis (renovatie)

* Omschrijving	Aantal	Totaal
Algemeen		
DIVERSE KOSTEN		
Calculatie / werkvoorbereiding / uitvoering / begeleiding.	1,00	500,00
Car- verzekering	1,00	300,00
Tekening/ advies kosten	1,00	1.000,00
TOTAAL DIVERSE KOSTEN		1.800,00
BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		
Materiaal container	1,00	500,00
Schaftgelegenheid.	1,00	1.575,00
toilet	1,00	500,00
TOTAAL BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		2.575,00
SLOOPWERKEN		
Inzagen in bestaande wanden.	1,00	0,00
Strippen van diverse ruimten voor de sloopwerkzaamheden	1,00	2.500,00
Slopen wanden toiletten/ keuken/ glaswand	1,00	2.000,00
Containers	1,00	500,00
Vloeren verwijderen toiletten	1,00	0,00
Plafonds verwijderen	1,00	2.000,00
Bouw- en sloopafval	1,00	1.000,00
TOTAAL SLOOPWERKEN		8.000,00
PEILEN EN UITZETTEN		
Maatvoeringen	1,00	350,00
TOTAAL PEILEN EN UITZETTEN		350,00
METSELWERK		
Lateien leggen	1,00	0,00
Metselwerk uitbreidingen	1,00	1.500,00
Post metselwerk diverse intern	1,00	1.500,00
TOTAAL METSELWERK		3.000,00
(STAAL)CONSTRUCTIES		
Staalconstructie aanbrengen/ wijzigen	1,00	5.000,00
Bekleden staalconstructie	1,00	5.000,00
TOTAAL (STAAL)CONSTRUCTIES		10.000,00
KOZIJNEN		
Kozijnen met deuren	1,00	10.000,00

TOTAAL KOZIJNEN		10.000,00
WANDEN		
Wanden herstellen foyer / vergaderruimte en bergingen	1,00	20.000,00
TOTAAL WANDEN		20.000,00
DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		
Vloer herstellen / smeren./ pleisterlaag	1,00	0,00
TOTAAL DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		0,00
SYSTEEMPLAFONDS		
Systeem plafonds aanbrengen.	1,00	0,00
TOTAAL SYSTEEMPLAFONDS		0,00
AFBOUWTIMMERWERK		
Diverse aftimmeringen	1,00	5.000,00
TOTAAL AFBOUWTIMMERWERK		5.000,00
BINNENRIOLERING		
Rioleringen aanpassen / verwijderen	1,00	2.000,00
TOTAAL BINNENRIOLERING		2.000,00
WATERINSTALLATIES		
Afkoppelen warm / koud waterleidingen.	1,00	500,00
TOTAAL WATERINSTALLATIES		500,00
SANITAIR.		
Diverse sanitair slopen/ wijzigen	1,00	15.000,00
TOTAAL SANITAIR.		15.000,00
INSTALLATIES		
Verwarming en ventilatie	1,00	20.000,00
TOTAAL INSTALLATIES		20.000,00
ELEKTRA.		
Diverse elektra	1,00	10.000,00
TOTAAL ELEKTRA.		10.000,00
TOTAAL Algemeen excl. btw		108.225,00
21% btw		22.727,25

Totaal Algemeen incl. 21% btw	130.952,25
--------------------------------------	-------------------

Bijkomende kosten

Vloer afwerking. (Best. vloer schuren en lakken)	20000
Bar/ drank afgifte	5000
Sanitaire groepenbijwerken	5000
Buiten kozijnen / schilderwerk	10000
Licht en geluid	10000
Totaal bijkomende kosten	50000

TOTAAL OPTIE 03	180.952,25
------------------------	-------------------

OPTIE 02 MFC Buurthuis (grondige verbouwing)

* Omschrijving	Aantal	Totaal
Algemeen		
DIVERSE KOSTEN		
Calculatie / werkvoorbereiding / uitvoering / begeleiding.	1,00	1.000,00
Car- verzekering	1,00	500,00
Tekening	1,00	3.000,00
TOTAAL DIVERSE KOSTEN		4.500,00
BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		
Materiaal container	1,00	945,00
Schaftgelegenheid.	1,00	1.575,00
toilet	1,00	630,00
TOTAAL BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		3.150,00
SLOOPWERKEN		
Inzagen in bestaande wanden.	1,00	1.000,00
Strippen van diverse ruimten voor de sloopwerkzaamheden	1,00	25.000,00
Slopen wanden toiletten/ keuken/ glaswand	1,00	20.000,00
Containers	1,00	5.000,00
Vloeren verwijderen toiletten	1,00	12.000,00
Plafonds verwijderen	1,00	5.000,00
Bouw- en sloopafval	1,00	6.000,00
TOTAAL SLOOPWERKEN		74.000,00
PEILEN EN UITZETTEN		
Maatvoeringen	1,00	1.000,00
TOTAAL PEILEN EN UITZETTEN		1.000,00
METSSELWERK		
Lateien leggen	1,00	500,00
Metselwerk uitbreidingen	1,00	30.000,00
Post metselwerk diverse intern	1,00	10.000,00
TOTAAL METSELWERK		40.500,00
(STAAL)CONSTRUCTIES		
Staalconstructie aanbrengen/ wijzigen	1,00	15.000,00
Bekleden staalconstructie	1,00	1.000,00
TOTAAL (STAAL)CONSTRUCTIES		16.000,00
KOZIJNEN		
Kozijnen met deuren	1,00	30.000,00

TOTAAL KOZIJNEN		30.000,00
WANDEN		
Wanden herstellen foyer / vergaderruimte en bergingen	1,00	25.000,00
TOTAAL WANDEN		25.000,00
DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		
Vloer herstellen / smeren./ pleisterlaag	1,00	20.000,00
TOTAAL DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		20.000,00
SYSTEEMPLAFONDS		
Systeem plafonds aanbrengen.	1,00	10.000,00
TOTAAL SYSTEEMPLAFONDS		10.000,00
AFBOUWTIMMERWERK		
Diverse aftimmeringen	1,00	10.000,00
TOTAAL AFBOUWTIMMERWERK		10.000,00
BINNENRIOLERING		
Rioleringen aanpassen / verwijderen	1,00	5.000,00
TOTAAL BINNENRIOLERING		5.000,00
WATERINSTALLATIES		
Afkoppelen warm / koud waterleidingen.	1,00	2.000,00
TOTAAL WATERINSTALLATIES		2.000,00
SANITAIR.		
Diverse sanitair slopen/ wijzigen	1,00	25.000,00
TOTAAL SANITAIR.		25.000,00
INSTALLATIES		
Verwarming en ventilatie	1,00	30.000,00
TOTAAL INSTALLATIES		30.000,00
ELEKTRA.		
Diverse elektra	1,00	20.000,00
TOTAAL ELEKTRA.		20.000,00
TOTAAL Algemeen excl. btw		316.150,00
21% btw		66.391,50

Totaal Algemeen incl. 21% btw	382.541,50
--------------------------------------	-------------------

Bijkomende kosten

Vloer afwerking. (Best. vloer schuren en lakken)	20000
Bar/ drank afgifte	20000
Sanitaire groepen nieuw	30000
Buiten kozijnen entree	10000
Licht en geluid	10000
Totaal bijkomende kosten	90000

TOTAAL OPTIE 03	472.541,50
------------------------	-------------------

OPTIE 03 nieuwe Microhal

* Omschrijving	Aantal	Totaal
Algemeen		
DIVERSE KOSTEN		
Calculatie / werkvoorbereiding / uitvoering / begeleiding.	1,00	1.000,00
Car- verzekering	1,00	500,00
Tekening	1,00	3.500,00
TOTAAL DIVERSE KOSTEN		5.000,00
BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		
Materiaal container	1,00	945,00
Schaftgelegenheid.	1,00	1.575,00
toilet	1,00	630,00
TOTAAL BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		3.150,00
SLOOPWERKEN		
Inzagen in bestaande wanden.	1,00	6.300,00
Strippen van diverse ruimten voor de sloopwerkzaamheden	1,00	3.150,00
Slopen wanden douche ruimten volgens tekening nr 2 te slopen.	1,00	31.500,00
Containers	1,00	2.520,00
Vloeren verwijderen douche ruimten en kleedlokalen / Berging en foyer	1,00	11.340,00
Plafonds verwijderen	1,00	8.820,00
Bouw- en sloopafval	1,00	3.150,00
TOTAAL SLOOPWERKEN		66.780,00
PEILEN EN UITZETTEN		
Maatvoeringen	1,00	1.423,80
TOTAAL PEILEN EN UITZETTEN		1.423,80
METSELWERK		
Lateien leggen	1,00	793,80
Metselwerk aanhelen.	1,00	1.940,40
Post metselwerk diverse.	1,00	2.553,60
TOTAAL METSELWERK		5.287,80
STAALCONSTRUCTIE'S		
Staalconstructie aanbrengen	1,00	12.852,00
Bekleden staalconstructie	1,00	2.604,00
TOTAAL STAALCONSTRUCTIE'S		15.456,00
KOZIJNEN		

Kozijnen met deuren	1,00	6.300,00
TOTAAL KOZIJNEN		6.300,00
WANDEN		
Wanden herstellen foyer / vergaderruimte en bergingen	1,00	25.200,00
TOTAAL WANDEN		25.200,00
DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		
Vloer herstellen / smeren./ pleisterlaag	1,00	17.640,00
TOTAAL DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		17.640,00
SYSTEEMPLAFONDS		
Systeem plafonds aanbrengen.	1,00	15.435,00
TOTAAL SYSTEEMPLAFONDS		15.435,00
AFBOUWTIMMERWERK		
Diverse aftimmeringen	1,00	6.300,00
TOTAAL AFBOUWTIMMERWERK		6.300,00
BINNENRIOLERING		
Rioleringen aanpassen / verwijderen	1,00	11.340,00
TOTAAL BINNENRIOLERING		11.340,00
WATERINSTALLATIES		
Afkoppelen warm / koud waterleidingen.	1,00	3.150,00
TOTAAL WATERINSTALLATIES		3.150,00
SANITAIR.		
Diverse sanitaire verwijderen	1,00	15.120,00
TOTAAL SANITAIR.		15.120,00
INSTALLATIES		
Verwarming en ventilatie	1,00	63.000,00
TOTAAL INSTALLATIES		63.000,00
ELEKTRA.		
Diverse elektra	1,00	25.200,00
TOTAAL ELEKTRA.		25.200,00
TOTAAL Algemeen excl. btw		285.782,60

21% btw	60.014,35
----------------	------------------

Totaal Algemeen incl. 21% btw	345.796,95
--------------------------------------	-------------------

Bijkomende kosten

Vloer afwerking. (Best. vloer schuren en lakken)	5000
--------------------------------------------------	------

Bar/ drank afgifte	20000
--------------------	-------

Sanitaire groepen nieuw	40000
-------------------------	-------

Buiten kozijnen entree	20000
------------------------	-------

Licht en geluid	10000
-----------------	-------

Totaal bijkomende kosten	95000
---------------------------------	--------------

TOTAAL OPTIE 03	440.796,95
------------------------	-------------------

Milbouw B.V.
Test

OPTIE 04 1/2 MICROHAL

* Omschrijving	Aantal	Totaal
Algemeen		
DIVERSE KOSTEN		
Calculatie / werkvoorbereiding / uitvoering / begeleiding.	1,00	1.000,00
Car- verzekering	1,00	500,00
Tekening	1,00	4.000,00
TOTAAL DIVERSE KOSTEN		5.500,00
BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		
Materiaal container	1,00	1.000,00
Schaftgelegenheid.	1,00	1.500,00
toilet	1,00	750,00
TOTAAL BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		3.250,00
SLOOPWERKEN		
Inzagen in bestaande wanden.	1,00	6.300,00
Slopen wanden douche ruimten volgens tekening nr 2	1,00	25.000,00
Containers puin	1,00	7.500,00
Ruimten strippen	1,00	19.000,00
Betonvloer / fundering verwijderen	1,00	6.300,00
Kraan kosten	1,00	10.080,00
Dak slopen	1,00	12.600,00
Plafonds slopen	1,00	7.056,00
tegel vloer slopen douche ruimten en kleedlokalen (B / C)	1,00	9.000,00
Bouw- en sloopafval	1,00	9.000,00
TOTAAL SLOOPWERKEN		111.836,00
PEILEN EN UITZETTEN		
Maatvoeringen	1,00	2.600,00
TOTAAL PEILEN EN UITZETTEN		2.600,00
GRONDWERK		
Bouwput ontgraven / afvoeren / aanvullen	1,00	35.000,00
TOTAAL GRONDWERK		35.000,00
BUITENRIOLERING EN DRAINAGE		
buiten riolering aanpassen	1,00	6.300,00
TOTAAL BUITENRIOLERING EN DRAINAGE		6.300,00

Milbouw B.V.
Test

BETONWERKEN		
Fundering en opmetselen tot peil	1,00	3.150,00
TOTAAL BETONWERKEN		3.150,00
METSELWERK		
Metselwerk aanhelen.	1,00	2.750,00
Post metselwerk diverse.	1,00	2.600,00
geïsoleerde spouwmuur tot dak	1,00	70.000,00
Steigerwerk	1,00	10.000,00
TOTAAL METSELWERK		85.350,00
STAALCONSTRUCTIES		
Staalconstructie aanbrengen	1,00	15.000,00
Bekleden staalconstructie	1,00	3.000,00
TOTAAL STAALCONSTRUCTIES		18.000,00
KOZIJNEN		
Kozijnen met deuren	1,00	31.500,00
TOTAAL KOZIJNEN		31.500,00
DAKBEDEKKING		
Aanhelen dak en verwijderen lichtstraat .	1,00	40.000,00
Stelpost dak aanhelen		10.000,00
TOTAAL DAKBEDEKKING		50.000,00
WANDEN		
Wanden herstellen ruimte B / C	1,00	39.375,00
TOTAAL WANDEN		39.375,00
DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		
Vloer herstellen / smeren./ pleisterlaag	1,00	22.050,00
TOTAAL DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		22.050,00
SYSTEEMPLAFONDS		
Systeem plafonds aanbrengen.	1,00	8.820,00
TOTAAL SYSTEEMPLAFONDS		8.820,00

Milbouw B.V.
Test

AFBOUWTIMMERWERK		
Diverse aftimmeringen	1,00	18.858,00
TOTAAL AFBOUWTIMMERWERK		18.858,00
BINNENRIOLERING		
Rioleringen aanpassen / verwijderen	1,00	11.340,00
TOTAAL BINNENRIOLERING		11.340,00
WATERINSTALLATIES		
Afkoppelen warm / koud waterleidingen.	1,00	3.150,00
TOTAAL WATERINSTALLATIES		3.150,00
SANITAIR.		
Diverse sanitaire verwijderen	1,00	15.120,00
Nieuwe douche ruimten	1,00	22.050,00
TOTAAL SANITAIR.		37.170,00
INSTALLATIES		
Verwarming en ventilatie	1,00	63.000,00
TOTAAL INSTALLATIES		63.000,00
ELEKTRA.		
Diverse elektra	1,00	31.500,00
TOTAAL ELEKTRA.		32.000,00
TOTAAL Algemeen excl. btw		588.249,00
21% btw		123.532,29
Totaal incl. btw		711.781,29
Bijkomende kosten		
Vloer afwerking. (Best. vloer schuren en lakken)		5000
Bar/ drank afgifte		20000
Sanitaire groepen nieuw		40000
Buiten kozijnen entree		20000
Licht en geluid		10000
Totaal bijkomende kosten		95000
TOTAAL OPTIE 03		806.781,29

OPTIE 5 Microhal + gymzaal/ scouting

* Omschrijving	Aantal	Totaal
Algemeen		
DIVERSE KOSTEN		
Calculatie / werkvoorbereiding / uitvoering / begeleiding.	1,00	750,00
Car- verzekering	1,00	500,00
Tekening	1,00	3.500,00
TOTAAL DIVERSE KOSTEN		4.750,00
BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		
Materiaal container	1,00	1.000,00
Schaftgelegenheid.	1,00	1.500,00
toilet	1,00	750,00
TOTAAL BOUWPLAATSVOORZIENINGEN		3.250,00
SLOOPWERKEN		
Inzagen in bestaande wanden.	1,00	6.300,00
Slopen wanden douche ruimten volgens tekening nr 2	1,00	31.500,00
Containers	1,00	2.520,00
tegel vloer slopen douche ruimten en kleedlokalen (A / B / C)	1,00	11.340,00
Plafonds verwijderen	1,00	8.820,00
Bouw- en sloopafval	1,00	3.150,00
TOTAAL SLOOPWERKEN		63.630,00
PEILEN EN UITZETTEN		
Maatvoeringen	1,00	1.500,00
TOTAAL PEILEN EN UITZETTEN		1.500,00
METSELWERK		
Lateien leggen	1,00	800,00
Metselwerk aanhelen.	1,00	2.000,00
Post metselwerk diverse.	1,00	2.500,00
metselwerk	1,00	13.000,00
TOTAAL METSELWERK		18.300,00
STAALCONSTRUCTIE'S		
Staalconstructie aanbrengen	1,00	13.000,00
Bekleden staalconstructie	1,00	3.000,00
TOTAAL STAALCONSTRUCTIE'S		16.000,00
KOZIJNEN		
Kozijnen met deuren	1,00	6.300,00

TOTAAL KOZIJNEN		6.300,00
WANDEN		
Wanden herstellen foye en bergruimte	1,00	25.200,00
Wanden kleedlokalen	1,00	63.000,00
TOTAAL WANDEN		88.200,00
DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		
Vloer herstellen / smeren./ pleisterlaag..... foye en vergaderruimte	1,00	11.340,00
vloeren kleedlokaal / doucheruimten	1,00	16.380,00
		0,00
TOTAAL DEKVLOEREN/VLOERAFWERKINGEN		27.720,00
SYSTEEMPLAFONDS		
Systeem plafonds aanbrengen.	1,00	15.435,00
TOTAAL SYSTEEMPLAFONDS		15.435,00
AFBOUWTIMMERWERK		
Diverse aftimmeringen	1,00	6.300,00
TOTAAL AFBOUWTIMMERWERK		6.300,00
BINNENRIOLERING		
Rioleringen aanpassen / verwijderen	1,00	11.340,00
TOTAAL BINNENRIOLERING		11.340,00
WATERINSTALLATIES		
Afkoppelen / verwijderen warm / koud waterleidingen.	1,00	3.150,00
TOTAAL WATERINSTALLATIES		3.150,00
SANITAIR.		
Diverse sanitaire verwijderen / afkoppelen	1,00	15.120,00
Diverse voorzieningen	1,00	18.900,00
TOTAAL SANITAIR.		34.020,00
INSTALLATIES		
Verwarming en ventilatie	1,00	63.000,00
TOTAAL INSTALLATIES		63.000,00
ELEKTRA.		
Diverse elektra	1,00	25.200,00

TOTAAL ELEKTRA.	25.200,00
TOTAAL Algemeen	388.095,00
21% btw	81.499,95
Totaal exclusief	469.594,95

Bijkomende kosten

Vloer afwerking. (Best. vloer schuren en lakken)	5000
Bar/ drank afgifte	20000
Sanitaire groepen nieuw	40000
Buiten kozijnen entree	20000
Licht en geluid	10000
Totaal bijkomende kosten	95000

TOTAAL OPTIE 03	564.594,95
------------------------	-------------------