

Plan voor de realisatie van een gemeenschapshuis in Gastel,
gemeente Cranendonck.

“Dorpshuis de Cranehoeve”



Schrijver:
Stichting Gemeenschapshuis Gastel
't Lange 20
6028 SG Gastel

Samenvatting

Algemeen

Gastel heeft een bestaand gemeenschapshuis aan 't Lange 20. Dat gemeenschapshuis voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Met name de conclusies uit de dorpsvisie zijn belangrijk bij de ontwikkeling van het plan voor een vernieuwd gemeenschapshuis.

Visie

De dorpsvisie is vertaald naar onder andere een visie voor een nieuw gemeenschapshuis dat wel alle functies heeft die gewenst zijn. Met name ontmoeten en verbinden zijn de kernbegrippen. Het nieuwe gemeenschapshuis zal de plaats worden waar ontmoeten en verbinden spontaan kan plaatsvinden en zal bijdragen aan het in stand houden van alle goede gebruiken in Gastel, een gemeenschapshuis als enige centrale plaats in Gastel, fungerend als voedingsbodemp voor verdere burgerparticipatie ten goede van jong en oud in Gastel.

Draagvlak

De werkgroep Toekomst Gastel heeft in 2021 een uitgebreide enquête gehouden waarin 6 kernpunten centraal stonden. De enquête was succesvol gezien de hoge respons van 413 ontvangen enquêtes op een inwonersaantal van totaal 750 (jong en oud). A.d.h.v. de resultaten zijn veel gesprekken en groepsgesprekken gehouden om conclusies te trekken voor de visie. Op 3 februari 2023 is de visie en de aanpak voor het nieuwe gemeenschapshuis door de inwoners unaniem goedgekeurd. De komende perioden zullen inwoners geïnformeerd en actief betrokken worden bij de verdere realisatie.

Locatiekeuze

Er zijn de afgelopen jaren met de gemeente diverse locaties onderzocht. Uiteindelijk is het de al lang gewenste locatie geworden, de Cranehoeve aan het mooie Sint Cornelisplein.

Programma van Eisen en ontwerp

Op basis van onderzoeken en gesprekken met gebruikers is een Programma van Eisen (PVE) opgesteld. Omwonenden zijn betrokken geweest bij het tot stand komen van het ontwerp.

Samen met een deskundige architect, huidige en toekomstige gebruikers, heeft het bestuur en werkgroep gewerkt aan het in detail afstemmen van het ontwerp op de wensen van de gebruikers.

Stichtingskosten

De stichtingskosten bedragen € 4.108.976,74 inclusief BTW. De aankoop van de nieuwe locatie is hierin begrepen.

Financiering

De gemeente heeft een subsidie van € 1.498.000,- beschikbaar gesteld, welk bedrag in februari 2017 is bepaald op basis van de destijds voorgenomen nieuwbouw op de huidige locatie. Door de gemeente zijn vanaf 2017 diverse onderzoekskosten m.b.t. huidige locatie uit deze subsidie voldaan. Per december 2022 was het resterende saldo € 1.376.884,-. Vanuit deze resterende subsidie is eind december 2022 € 865.819,- uitgekeerd voor aankoop van de nieuwe gewenste locatie.

In 2023 is door de gemeente nog een bijdrage in te maken kosten gedaan van in totaal € 63.839,-. Het resterende subsidiebedrag dat per 31 december 2023 resteert is € 447.225,-.

In 2024 wordt, tegelijk met het definitieve plan, een extra subsidie aangevraagd.

Aanvullende financiering moet onder andere komen uit eigen werkzaamheden, fondsen, sponsoring.

Exploitatie

Er is een exploitatiebegroting opgesteld. Alleen met de huidige activiteiten is deze niet sluitend. De voorziening biedt echter meer mogelijkheden om de inkomsten te vergroten, waarmee we kunnen aantonen dat de exploitatie na enkele jaren sluitend is.

Beheer

Het beheer zal door vrijwilligers worden uitgevoerd. Vrijwilligers kunnen namens een vereniging meedoen aan het beheer. De betreffende vereniging kan hiervoor een vergoeding krijgen.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	VISIE	4
2.1	DORPSVISIE GASTEL	4
2.2	VISIE GEMEENSCHAPSHUIS	5
3	PROCESBESCHRIJVING EN STAPPENPLAN	6
4	PROGRAMMA VAN EISEN (PVE)	7
4.1	ALGEMEEN	7
4.2	TE REALISEREN UITGANGSPUNTEN	8
4.3	GEBRUIKERS	9
4.4	BENODIGD AANTAL M ²	10
4.5	DUURZAAMHEID	10
4.6	KWALITATIEVE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	11
5	LOCATIEKEUZE	13
6	ARCHITECT EN ONTWERPPROCES	13
6.1	KEUZE ARCHITECT	13
6.2	ONTWERPTRAJECT	14
7	HET ONTWERP	15
8	VOORBEREIDING EN REALISATIE	16
8.1	KEUZE AANNEMER EN INSTALLATEURS	16
8.2	TE NEMEN ACTIES	16
8.3	ORGANISATIE TIJDENS VOORBEREIDING EN BOUW	17
8.4	PLANNING	18
8.5	COMMUNICATIE	18
9	PROJECT FINANCIËN	19
9.1	INVESTERINGEN EN STICHTINGSKOSTEN	19
9.1.1	<i>Project investeringen en stichtingskosten</i>	19
9.1.2	<i>Mogelijke besparingsacties</i>	20
9.1.3	<i>Kostenbewaking en kostenrapportage</i>	20
9.2	PROJECT FINANCIERING	20
9.2.1	<i>Subsidies en sponsoring</i>	20
9.2.2	<i>Terugvorderbaarheid BTW op de investering</i>	21
9.2.3	<i>Extra subsidie Gemeente Cranendonck</i>	23
10	EXPLOITATIE	24
10.1	BEHEER	24
10.2	FINANCIËLE EXPLOITATIE OVERZICHT	26
10.3	BTW	27
10.4	ORGANISATIESCHEMA REGULAIR	27
10.5	OP TE STELLEN DOCUMENTEN	27
11	CONCLUSIE	28
	BIJLAGE 1: ONTWERPTEKENINGEN	28
	BIJLAGE 2: GEGEVENS STICHTING	30
	BIJLAGE 3 : LIJST MET RAPPORTEN EN ONDERZOEKEN	30
	BIJLAGE 4 : BEGROTINGEN	31

1 Inleiding

Gastel is een dorp in de gemeente Cranendonck. Het dorp heeft 750 inwoners. Cranendonck heeft 20.700 inwoners.

Het bestaand gemeenschapshuis "De Schaapskooi" aan 't Lange 20 is gebouwd in 1990 met een uitbreiding in 1996. Het huidige gemeenschapshuis is eigendom van de gemeente Cranendonck.

Naast het feit dat het pand aan groot onderhoud toe is voldoet het niet meer aan de eisen van deze tijd en niet aan de wensen die in de dorpsvisie genoemd worden. Zo zijn er bijvoorbeeld geen mogelijkheden voor dagopvang voor ouderen of het gebruiken van maaltijden.

Sinds 2015 is de gemeenschap met de gemeente in gesprek over een nieuw gemeenschapshuis. Nieuwbouw op de huidige locatie is bekeken alsmede naar een drietal andere locaties binnen Gastel. De nodige jaren leefde in Gastel al de wens van een nieuw gemeenschapshuis op de nu uiteindelijk gekozen locatie van de Cranehoeve aan het Sint Cornelisplein.

In 2021 heeft de werkgroep Toekomst Gastel een enquête gehouden over wat inwoners vinden over de toekomst van Gastel. A.d.h.v. de enquête zijn veel gesprekken gehouden met inwoners en daarna is een visie opgesteld over de toekomst van Gastel. De dorpsvisie beschrijft de gewenste situatie t.a.v. leefbaarheid in 2032. De gekozen locatie voor het nieuwe gemeenschapshuis kwam duidelijk als eerste voorkeur uit de visie. De conclusies uit de dorpsvisie zijn dan ook zeer belangrijk bij de ontwikkeling van het plan voor een nieuw gemeenschapshuis.

De werkgroep Toekomst Gastel zal verdergaan als Dorpsoverleg Gastel.

2 Visie

In dit hoofdstuk wordt kort beschreven wat de belangrijke elementen zijn uit de dorpsvisie in relatie tot het gemeenschapshuis. Op basis daarvan is de visie opgesteld voor het gemeenschapshuis zelf, rekening houdend met wat haalbaar en exploitabel is.

2.1 Dorpsvisie Gastel

In de toekomstvisie van Gastel staan 6 elementen centraal. Deze zijn:

1. Ontmoeten
2. Ouderen
3. Verkeer en veiligheid
4. Jeugd
5. Kinderen
6. Groen en uitstraling

Over ontmoeten staat de volgende tekst in de dorpsvisie:

Gastelnaren ontmoeten elkaar in Gastel, spontaan maar ook georganiseerd tijdens activiteiten en evenementen. Gezelligheid en saamhorigheid zijn hierbij belangrijk. Iedereen mag en kan meedoen, jong en oud, samen met elkaar. Tradities vinden we hierbij belangrijk, die willen we graag behouden voor het dorp. Een multifunctioneel gemeenschapshuis is rondom ontmoeten een belangrijke spil. Maar ook daarbuiten zoeken we elkaar op om met elkaar te verbinden.

De gewenste situatie in 2032 is als volgt beschreven:

Samen –Gezelligheid -Ontmoeten

Gastel is een dorp waar gezelligheid voorop staat. Waar we voor elkaar klaar staan en er samen de schouders onder zetten. We hebben oog voor elkaar, er heerst saamhorigheid en verbinding. We komen er thuis en vinden er rust. Het dorps karakter houden we vast, ook samen met nieuwe inwoners. We komen bij elkaar achterom en groeten elkaar. We ontmoeten elkaar en vieren wat we kunnen vieren. Dat samen maakt Gastel uniek.

Een nieuw gemeenschapshuis, verkeer en veiligheid en woningbouw zijn in de visie thans als prioriteiten aangegeven.

Goede richtlijnen en mooie aanknopingspunten zijn beschreven in de dorpsvisie, op basis waarvan het plan ontwikkeld kan worden.

Stichting Gemeenschapshuis Gastel en Dorpsoverleg Gastel zullen naast de vele inwoners nauw samenwerken bij de realisatie van het nieuwe gemeenschapshuis.

2.2 Visie Gemeenschapshuis

In de dorpsvisie is beschreven dat ontmoeten een belangrijk aspect is in ons dorp. Voor ontmoeten moet je een plek hebben die voor alle leeftijden geschikt is; het gemeenschapshuis is zo'n plek.

Als gewenste situatie in 2032 is beschreven dat het moet gaan over ontmoeten, samen zijn, verbinding, de schouders er onder zetten, saamhorigheid en gezelligheid.

Dit betekent dat inwoners van alle leeftijden, maar ook in een groep, een plek moeten hebben om elkaar te ontmoeten en om samen dingen te doen. Het gemeenschapshuis speelt in de weg naar 2032 een rol in bijna alle kernpunten in de visie.

De dorpsvisie van Gastel wordt daarmee als volgt vertaald naar de visie van het gemeenschapshuis:

Het nieuwe gemeenschapshuis is méér dan een gebouw; het is een voorziening voor de gemeenschap.

Het nieuwe gemeenschapshuis moet een thuis bieden aan verenigingen en groepen. Het moet een ontmoetingsplek worden voor de inwoners.

Grote gebruikers en dragers hierin zijn de Senioren Vereniging Gastel, Jong Nederland Gastel, een drietal biljartclubs en Stichting Leefbaar Gastel. De activiteiten van deze gebruikers zorgen op een bijna natuurlijke manier voor aanloop en ontmoeten. Maar het is ook vanzelfsprekend dat andere gebruikers daar niet in gemist kunnen worden; het gaat om ontmoeten.

Natuurlijk moet het gemeenschapshuis ook uitnodigend zijn voor inwoners die gewoon even willen binnenlopen voor een praatje of een kopje koffie. In het ontwerp is hier ook rekening mee gehouden middels de inrichting van de bar en het aangrenzende grote terras.

Mensen ontmoeten elkaar ook in een horecagelegenheid of café. Gastel heeft deze echter niet meer. Inwoners gaven aan toch graag elkaar in Gastel zelf te ontmoeten. Dat betekent dat een nieuw gemeenschapshuis ook de functie van horecagelegenheid kan krijgen.

De voorziening wordt ontworpen met een centrale ontmoetingsruimte. Bezoekers van ruimten komen via de ingang eerst door deze ontmoetingsruimte.

De kernbegrippen van de voorziening zijn **ontmoeten en verbinden**. En elke gebruiker kan hier zijn eigen unieke activiteit aan toevoegen.

Verbinden betekent in deze zin ook dat de gemeenschap en met name de gebruikers een rol gaan spelen als **actieve inwoners** in een goed beheer van deze voorziening.

Het ontwerp en gebruik moet leiden tot een exploitabele en duurzame voorziening voor de gemeenschap Gastel, dit voor een lange periode.

Een volwaardig gemeenschapshuis met de nodige faciliteiten is geen vanzelfsprekendheid in een klein dorp als Gastel. Financiering en exploitatie zijn dan altijd moeilijk. Het dorp heeft echter aangegeven dat men de schouders onder projecten wil zetten. Tijdens diverse projecten in de afgelopen jaren heeft de gemeenschap laten zien dat men daartoe in staat is. Ook voor dit project gaat dat weer lukken.

3 Procesbeschrijving en stappenplan

Belangrijk is om vooraf vast te stellen wat het proces is dat moet leiden tot de realisatie van het gemeenschapshuis Gastel. Hierin kwam vooral in de beginfase steeds het overleg met betrokkenen naar voren. Vanaf het begin speelde de werkgroep en het dorpsoverleg daar een belangrijke rol in. Er is ook een inventarisatie gehouden met de gebruikers. De resultaten hiervan en de vertaling naar het ontwerp zal regelmatig teruggekoppeld worden.

Het zal duidelijk zijn dat het proces en met name de planning in de loop der tijd werd aangepast aan de actuele situatie.

Onderstaand zijn op hoofdlijnen de processtappen aangegeven.

Onderwerp	Verantwoordelijk	Opmerking	Datum gereed
Locatie keuze	Werkgroep	Overleg klankbordgroep, Gemeenschap	2018-2022
Inventarisatie noodzaak en behoeften	Dorpsoverleg	Vastgelegd in de Dorpsvisie Gastel 2032	2021-2023
Uitwerken gegevens enquête	Werkgroep	Input exploitatie	20 februari 2023
Structuurontwerp	Architect	Overleg en terugkoppeling	25 februari 2023
Programma van Eisen (PVE)	Werkgroep	Overleg	1 maart 2023
Concept ontwerp	Architect	Overleg en terugkoppeling	1 mei 2023
Inrichten projectorganisatie	Werkgroep	Bemensen van de groepen	1 mei 2023
Opstellen projectbegroting	Adviseur		5 mei 2023

BTW en pro rata	Adviseur	Beschrijving BTW pro rata m ² verdeling belast en onbelast Pro rata opstelling Motivatie pro rata Indienen Pro rata voorstel aan Belastingdienst (ná begroting)	5 mei 2023
-----------------	----------	---	------------

Aanvraag Horeca vergunning	Bestuur	Tijdelijke vergunning	23 juni 2023
Terugkoppeling ontwerp naar gebruikers / inwoners	Dorpsoverleg Werkgroep		30 juni 2023
Definitief ontwerp (eerste concept ontwerp) Laatste concept)	Architect	Terugkoppeling naar ontwerp	1 aug 2023 17 dec 2023
Definitief plan	Adviseur	Vaststellen plan in de werkgroep	8 aug 2023
Bouwvergunning aanvraag gepubliceerd			21 nov 2023
Technische uitwerking ontwerp, detaillering	Architect, Bouwkundige		Febr -april 2024
Bestektekeningen, bestek	Architect, bouwkundige	Controle door bouwkundig adviseur	2024
Intentieverklaringen gebruikers	Werkgroep	(denk aan carnaval en kermis)	16 nov 2023 april 2024
Plan bespreken met de gemeente ambtelijk	Projectteam	Bespreken ambtelijk	22 aug 2023 Jan/april 2024
Calculatie	Bouwkundige	Controle door bouwkundig adviseur	april 2024
Inrichten kostenbewaking	Adviseur	Eerste versie gereed Definitief	Okt 2023 2024
Diverse onderzoeken	Architect, Projectteam	Technische installaties	Mrt/april 2024
Horecavergunning	Werkgroep	Tijdelijke vergunning verleend	April 2024
Aangepaste begroting op basis van calculaties	Werkgroep	Intensieve bespreking ontwerp versus investering	April 2024
Keuze installaties / energie	Werkgroep	Advies installateur / bouwbureau	2024
Start subsidies en sponsors	Financieel team	Aanvragen opstellen en indienen	Juni 2023 t/m

	Adviseur	Doorlooptijd 3 tot 6 maanden	Febr 2024
Start inrichtingsgroep	Team inrichting		Mei 2024
Communicatie naar gebruikers en dorp	Werkgroep	Evt. opmerkingen afwegen	Mei 2024
Inleveren stukken voor begroting 2025	Werkgroep	T.b.v. gemeentebegroting 2025	3 mei 2024
Behandeling plan en begroting in College van B&W			21 mei 2024
Aannemers en installateurs. (longlist naar shortlist)	Projectteam	In nauw overleg met de architect	2024
Bouwvergunning verleend	Gemeente		2024
Vaststellen planning, begroting en stichtingskosten	Werkgroep		Mei juni 2024
Opdracht naar aannemers en installateurs	Projectteam, Stichting SGG		Juni juli 2024
Behandeling plan en begroting door Gemeenteraad			2 juli 2024
Vorbereidingstijd aannemer en installateurs		Mogelijk opm. over ontwerp of bestek	2024-2025
Vaststelling gemeente begroting 2025 door de raad			11 november 2024
Start bouw			1 december 2024
Bouw gereed		Doorlooptijd 9 maanden	Aug 2025
(Voor-)opleveringen			Aug 2025
Inrichting			Sept 2025
Definitieve ingebruikname			Okt nov 2025
Nazorg, inregelen gebouw, oplossen restproblemen,	Bestuur Werkgroep	6 maanden	Mrt 2026

4 Programma van eisen (PVE)

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is het programma van eisen (PVE) beschreven. Het PVE is gebaseerd op diverse voorgaande rapporten, op onderzoeken en op discussies die met de gemeenschap en belanghebbenden zijn gevoerd.

Tot slot zijn alle wensen zodanig gerubriceerd en gecomprimeerd dat dit moet leiden tot een realiseerbaar gemeenschapshuis voor Gastel.

Voor de gemeenschap zijn de volgende zaken belangrijk:

- Een gebouw dat uitnodigt tot ontmoeten van en met alle leeftijdsgroepen
- Kwalitatief goed
- Betaalbaar qua investering en toekomstbestendige exploitatie

Het resulterende PVE is leidraad voor het eerste ontwerp (structuurontwerp) en daarna voor het definitieve ontwerp.

Ook in de realisatiefase moet gekeken worden welk ambitieniveau in het PVE is aangegeven.

4.2 Te realiseren uitgangspunten

In het Projectteam en in discussies met de gemeenschap zijn uitgangspunten gecommuniceerd. Elk onderdeel van deze uitgangspunten heeft invloed op het PVE. Onderstaand zijn bij de uitgangspunten de opmerkingen geplaatst hoe daar in het PVE mee wordt omgegaan.

1. Locatie is ter plaatse van de Cranehoeve (zie locatiekeuze)
 - De keuze is gemaakt door de Gastelse gemeenschap
2. Realisatie programma van eisen, voldoen aan wettelijke eisen.
 - Een realiseerbaar PVE
 - Uitwerking met architect in een structuurontwerp en elementen begroting
 - Terugkoppeling naar de werkgroep, Dorpsoverleg en gebruikers
3. Betere accommodatie met meer faciliteiten
 - Dit plan moet daartoe leiden.
4. Betaalbare accommodatie voor verenigingen met kostendekkende exploitatie
 - Geen bancaire financiering (Motivatie: Het blijkt dat gemeenschapshuizen met een bancaire financiering vaker financiële problemen hebben)
 - Sluitende exploitatie op basis van een redelijke huur plus horeca inkomsten
 - Inzet van verenigingsleden bij beheer
5. Goede bereikbaarheid
 - Verkeersroute (Werkgroep verkeer)
 - Parkeren
6. Ontmoetingspunt voor jong en oud met o.a.
 - Horeca functie voor de gemeenschap
 - Dorpsontmoeting voor ouderen
 - Ontmoetingsplek voor de middengroep
 - Activiteiten en ontmoetingsplek voor jongeren
7. Economische duurzaamheid ("0" op de gasmeter)
 - Is dit realiseerbaar?
 - Wat moet ons ambitieniveau hier zijn?
 - Wat voor installatie is dit?
 - Wat zijn de kosten / baten?
8. Eigenaarschap van de Gastelse gemeenschap (Inwoners, verenigingen)
 - Uitgangspunt in het plan is het beheer door actieve inwoners, met ondersteuning door vrijwillige hoofdbeheerders.
 - Actief gebruikersoverleg
 - Beleid en besluiten goedkeuren in het gebruikersoverleg
 - Uitstraling van het gebouw, meer open, meer licht, uitnodigend
9. Voldoende ruimte voor huidige en toekomstige behoefte
 - Vertaling multifunctioneel gebruik, ruimtes afzonderlijk en in combinatie kunnen gebruiken
10. Gemeenschaps- en commerciële activiteiten
 - In principe vinden deze activiteiten beiden in het gemeenschapshuis plaats. Er is thans geen horecagelegenheid meer in Gastel
 - Aantrekken van de vorige gebruikers van de Cranehoeve
 - Terrasbezoekers in de zomer
11. Optimale bundeling van activiteiten: Sociaal-cultureel/Welzijn-zorg
 - Meer gebruikers toelaten
 - Onderzoek naar meer gebruikers in de toekomst

4.3 Gebruikers

In het onderstaand overzicht zijn de huidige en potentiële nieuwe gebruikers aangegeven. Op basis van deze gegevens is het gebruik per ruimte en de multifunctionaliteit per ruimte bepaald worden. De vertaling van deze gegevens is gedaan in overleg met de architect.

naam organisatie	activiteit	personen	uren	wekelijks	per jaar	aantal m2	personen p.j.	ruimte	opmerking
OSB 't Lange	musical	80	5		4	160	320	grote zaal	
Biljart vereniging Senioren	biljarten	12	5	X	45	80	540	cafe/zaal	kast als bergruimte 1m2
Senioren vereniging Gastel	kaarten	14	5	X	50	25	700	kleine zaal	aangepaste wc/bergruimte 1m2
	gym	16	2	X	50	160	800	grote zaal	
	koersbal	10	4	X	50	160	500	grote zaal	bergruimte boven 2m2
	kerstviering/paasbrun	65	4		2	160	130	grote zaal	centrale keuken
Biljart vereniging Libre Gastel	biljarten	12	5	X	36	60	432	cafe/zaal	bergruimte
Stichting Gastel Kermis	Horeca	350			4	300	1400	zalen samen	kleedruimte
Blaaskapel Excelsior	Blaaskapel	25	4	X	48	180	1200	grote zaal	bergruimte 2m2 /bergruimte boven 4m2
St. Hernieuwde Levenskracht	activiteit	100	6		2	160	200	grote zaal	
St Nicolaas Comite	Intocht Sinterklaas	80	6		1	160	80	grote zaal	
Gastelse Biljart Vereniging	Biljarten	15	4	X	45	80	675	cafe/zaal	kast als bergruimte 1m2 / 2 biljarts / TV aansl.
CV de Pintewippers	jaarvergadering	40	3		2	160	80	grote zaal	
	prinsenbal	150	24		1	300	150	zalen samen	
	kinderbal	150	24		1	300	150	zalen samen	
	boerenbal	200	24		1	300	200	zalen samen	
	bonte avonden	200	week		3	300	600	zalen samen	podium
JBC de Butsers	jaarvergadering	20	3		1	48	20	kleine zaal	
Jong Nederland Gastel	jeugdclub	20	1.5	X	40	200			eigen ruimte 60m2 + bergruimte 4m2
	ruimte zaal jeugdclub minimaal 9 m breed ivm spel								verbinding met zaal 100m2 + bergruimte 20 m2 boven
St. Ouderraad OBS 't Lange	rommelmarkt		16		2	64		kleine zaal	
Leefbaar Gastel/de Huiskamer	huiskamer	10 tot 25	8	X	52	80	5200	eigen kamer	voorzijde pand / 60m2 incl. 6m2 bergruimte
									keukenblok / bergruimte boven 6m2
Koningsdag Gastel	koningsdag	250	dag/avond		1	160	250	grote zaal	geluidsinstallatie
buurtverenigingen									
BV Midgastel	buurtvereniging	35	5		5	160	175	grote zaal	
BV Gravenkasteel	buurtvereniging	50	4		4	160	200	grote zaal	
BV de Heikant	buurtvereniging	40	5		2	48	80	kleine zaal	
BV 't Lang Intje	buurtvereniging	40	6		2	100	80	middelgrote zaal	
BV de Hoevens	buurtvereniging	35	6		4	120	150	grote zaal	centrale keuken
nieuwe gebruikers									
Cycling team Vette Ketting	fietsgroep	15	1		26	80	426	Horeca/cafe	
BV Driebok	buurtvereniging	40	4		3	160	120	grote zaal	
NC can Hoës	motorclub	30	6		4	100	120	cafe/zaal	
Puur Kompas	cursus	15	8		5	48	75	kleine zaal	
Horeca	Cafébezoekers							Horeca/cafe	
	Terrasbezoekers							Horeca/cafe	
	Koffietafels							Horeca/cafe	
	Zondagmorgen							Horeca/cafe	
							15053		

4.4 Benodigd aantal m²

Het verwachte gebruik door verenigingen is vertaald naar het aantal benodigde m². Zie tabel.

Conform ontwerp dec 2023		
BTW pro rata berekening m ²		
Ruimte	opp m ²	% opp
Bar	106	14,5%
Zaal 1	122	16,7%
Eetzaal	59	8,1%
Keuken	31	4,2%
Keuken provisieruimte	8	1,1%
Jong Nederland	50	6,8%
Vergaderruimte	18	2,5%
Zaal 2	123	16,8%
Bergingen + kasten	28	3,8%
Gard., gangen, trap, entree	77	10,5%
Toiletten/ sanitair	25	3,4%
Meterkast	1	0,1%
Berging verdieping	32	4,4%
Tech ruimte verdieping	50	6,8%
Totaal	730	100,0%
Pro rata BTW belast		
Pro rata BTW onbelast		
Totaal	100,00%	

In het structuurontwerp van het gemeenschapshuis is onderzocht hoe deze indeling en aantal m² gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot een verdeling van ruimten. E.e.a. is afgestemd met gebruikers.

Het huidige plan voor de nieuwe locatie blijft qua afmeting binnen het eerdere plan. Dit eerdere plan betrof nieuwbouw op de huidige locatie in 't Lange. In 2015 is hiervoor in opdracht van de Gemeente Cranendonck een projectopdracht uitgevoerd getiteld "project de Schaapskooi" uitgevoerd door Roel Velstra. In 2017 is er een Quicksan opgesteld door Laride BV. Hierin kwam een gebouw naar voren van 710m² bruto vloeroppervlak, dit was zonder horeca omdat er destijds nog horeca aanwezig was in het dorp. Het huidige plan behelst thans 730m² bruto vloeroppervlak met daarin ca. 106m² horeca.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van de Gastelse gemeenschap en met name nu het gaat over een gemeenschapshuis. Wat dat betreft proberen we het energieverbruik zo laag mogelijk te houden, ook i.v.m. de exploitatie.

Aan duurzaamheid en energieverbruik worden wettelijke eisen gesteld waaraan het gebouw moet voldoen. Dat begint met het zo weinig mogelijk verliezen van energie naar de buitenwereld. We zullen bij de nieuwbouw daarom alle maatregelen nemen t.a.v. isolatie, 3 laagsglas, WTW etc.

Warmtepompen zullen behalve voor de warmte ook voor koude (koeling) levering zorgen. De ventilatie-installatie wordt voorzien van warmteterugwinning in de vorm van een hoog rendement warmtewisselaar ($\eta=0,85$) welke voor vrije koeling (en CO₂ regeling) is voorzien van een bypass. In het systeem komen voldoende VAV (variabel volume) kleppen om het ventilatiedebiet af te stemmen op de wisselende bezetting en gebruik van de ruimte.

Het dak wordt voorzien van zonnepanelen.

In het lichtplan worden verlichtingsniveaus en parameters toegepast zoals omschreven in NEN-EN 12464-1. Alle armaturen hebben LED lichtbronnen. Ruimten worden met inbouw LED panelen in het verlaagde systeemplafond verlicht. Het schakelen van de armaturen geschiedt in hoofdzaak middels aanwezigheidssensoren.

4.6 Kwalitatieve beschrijving van het gebouw

Onderstaand volgt een kwalitatieve beschrijving:

Algemeen

- Het gebouw voldoet aan alle wettelijke eisen
 - Denk aan geluidsnormen
 - Brandalarmering (met certificering)
- Het gebouw past qua externe vormgeving in het centrum van Gastel
- Privacy en geen geluidsoverlast aangrenzende gebouwen
- Alle ruimten zijn multifunctioneel te gebruiken.
- Gebruik terras voor alle doeleinden.
- De lay-out is zodanig dat alle ruimten gemakkelijk toegankelijk zijn
 - Mensen ontmoeten elkaar in het gebouw, in de ontmoetingsruimte, in de gangen
 - Toegankelijkheid mindervaliden moet goed zijn. (onderzoeken)
- Bewegwijzering

Duurzaamheid

- Zie paragraaf duurzaamheid

Digitale infra

- Gebouw voorzien van WIFI
- Vaste aansluitingen t.a.v. TV etcetera

Algemeen inrichting, sfeer

- Verschillende ruimten, maar toch overeenkomstige stijl. Dit geeft rust in het gebouw
- Veel buitenlicht in het gebouw!
- Uitnodigende ingang
- Licht meubilair i.v.m. opslag en vrijwilligers

Energie:

- Energieambitie binnen de mogelijkheden van het budget, overleg met architect en installateur (zie ook paragraaf "duurzaamheid").
 - Warmtepompen? 0 op de meter.
 - LED verlichting
 - WTW, frisse lucht
 - Zonnepanelen
 - Isolatie conform eisen
 - Centrale regeling temperatuur per ruimte en licht
 - Aanwezigheidssensoren in bergingen etc.

Zaal

- Grote festiviteiten, voorstellingen en concerten.
- Sfeervolle aankleding.
- Akoestische eis i.v.m. muziek, voorstellingen, grote vergaderingen.
- Combinatie met bar / keuken
- Goede toegankelijkheid creëren
- Deelbaar met vouwwanden
- Opslag materialen goed bereikbaar

Podium

- Mobiel podium voor flexibele inzet

Eetkamer

- Multifunctionele ruimte
- Ook te gebruiken als eetgelegenheid voor kleinere groepen
- Inrichting rustgevend, toch eigentijds
- 's Avonds en in het weekend multifunctioneel bruikbaar
- Lichte ruimte en zicht naar buiten

Keuken

- Professioneel
- Koken voor Dorps Ontmoeting en gezamenlijk eetpunt
- Mogelijkheid van kookactiviteiten voor kleine groepen.
- Koeling, afwasmachine etc
- Fornuis met inductie
- Aanvoer van ingrediënten, logistiek
- Vlak bij de ontmoetingsruimte en bar
- Veiligheid

Bar

- Stijl
- Gezellige inrichting. Werkgroep Inrichting hierbij betrekken
- Verbinding met eetkamer
- Doorgang naar terras
- Doorgang naar keuken
- Werk door vrijwilligers
- Contract met Brouwerij
- Eén of twee biljarts (nog te bepalen)
- Darts / tafelvoetbal

Vergaderruimte

- Meubilair neutraal
- Projectie mogelijkheid

Jong Nederland

- Multifunctionele ruimte
- Uitbreiding met (deel van) zalen met vouwwand
- Geen aparte ingang, wel deur naar buiten voor buiten activiteiten
- Multifunctioneel gebruik (bv. repair café, combinatie met grote zaal, kleedruimte bij evenementen)
- Berging

Sanitair

- Volgens wettelijke eisen

Facilitaire ruimte

- Bergingen sober, voldoende ruimte.
- Was / poetsruimte / wasmachine

5 Locatiekeuze

In 2017 en 2018 is onderzocht welke locatie voor het gemeenschapshuis de voorkeur heeft en realiseerbaar is.

Er werden 3 mogelijke locaties onderzocht. Deze zijn:

1. Nieuwbouw van de Schaapskooi op huidige locatie aan 't Lange
2. De Pint
3. De Cranehoeve

Voor het keuzeprocés werden de volgende criteria gebruikt:

1. Kunnen de wensen ingevuld worden
2. Ligging, locatie
3. Bereikbaarheid (per auto, fiets, lopen, OV)
4. Parkeervoorziening
 - Er zijn 18 parkeerplaatsen in de directe omgeving nodig
5. Samenwerking met andere voorzieningen
 - School, zorgvoorzieningen, kapel
6. Exploitiemogelijkheden
7. Tijdelijke voorzieningen noodzakelijk?
8. Doorlooptijd
9. Draagvlak
 - Gebruikers, Dorpsoverleg, bestuur

Door omstandigheden en ook de gevolgen van corona heeft de discussie over de mogelijkheden en onmogelijkheden geduurd tot medio 2022.

In 2021 en 2022 is door het Dorpsoverleg gewerkt aan een visie voor de toekomst van Gastel. Uitgangspunt was ook dat het nieuwe gemeenschapshuis en de opzet daarvan moest passen in de toekomstvisie.

In deze periode is gebleken dat bestuur, gebruikers, inwoners en Dorpsoverleg een grote voorkeur hadden voor De Cranehoeve, gelegen aan het Sint Cornelisplein 2. Dit gebouw kon echter pas eind 2022 aangekocht worden.

Op 3 februari 2023 werd door Werkgroep Toekomst Gastel en de Nieuwbouw Werkgroep de toekomstvisie en de aanpak van het project t.a.v. het nieuwe gemeenschapshuis gepresenteerd. De inwoners steunen unaniem de toekomstvisie én de aanpak voor het gemeenschapshuis.

6 Architect en ontwerpproces

6.1 Keuze architect

Inleiding

Met name bij een gemeenschapshuis is de keuze van de architect heel belangrijk. Dit omdat er een lang traject is met inbreng van veel betrokkenen. De architect dient de wensen en het gevoel dat het gemeenschapshuis bij de inwoners moet geven, bij elkaar te brengen in een ontwerp.

Belangrijk zijn de criteria, waarbij bepaald wordt of de architect "past" bij het gemeenschapshuis-project.

Criteria architect keuze

1. De architect heeft ervaring met de ontwikkeling van gemeenschapshuizen
2. De architect speelt een rol in de realisatie van de doelstelling
3. De architect kan het programma van eisen invullen in het ontwerp.
4. De architect heeft ervaring met inbreng van en discussie met gebruikers en opdrachtgever.
5. Hij kan een rol spelen in het proces met de gemeenschap en gebruikers
6. Bij voorkeur afkomstig uit Cranendonck.
7. Redelijke kosten voor het ontwerp
8. Gefaseerde offerte en aanpak

Gekozen architect

De werkgroep heeft al enkele jaren contact met BenW-Architecten uit Soerendonk. De architect heeft in die periode ook enkele malen voorbereidende onderzoeken voor de werkgroep gedaan. Verder heeft de architect ervaring met het ontwerpen van gemeenschapshuizen (Budel, Mierlo). Onlangs is het bureau overgenomen door Volantis (Venlo). De heren Teo Bähler (architect) en Sjaak van Happen (senior adviseur) zullen het ontwerp traject voor hun rekening nemen (MHB Architecten).

Het werk wordt ondersteund door **Meeuwissen Bouwadvies** uit Budel. Dit is dan de opdrachtnemer voor het ontwerp traject.

Kosten

De architect zal per ontwerpfase factureren.

6.2 Ontwerptraject

In deze paragraaf is aangegeven uit welke fasen de planning van de architect bestaat. In de praktijk lopen deze fasen soms geleidelijk in elkaar over. Aangegeven is welke acties en besprekingen nodig zijn.

De volgende zaken behoren **niet** tot de werkzaamheden van de architect.

- Adviseurs constructie
- Grondonderzoek
- Bodemonderzoek (is al uitgevoerd voor andere plan ter plekke)
- Geluidsonderzoek
- Akoestisch onderzoek

De coördinatie van deze onderzoeken hoort wel bij de architect.

Onderwerp	Wie		
Fase 1: Voorontwerp			
Voorbespreking	WG/Arch		
1 ^{ste} voorontwerp plattegrond	Arch		
Bespreking	WG/Arch		
2 ^{de} voorontwerp	Arch		
Bespreking	WG/Arch		
3 ^{de} voorontwerp	Arch		
Voorontwerp t.b.v. overleg met hoofdgebruikers	WG		
Fase 2: Definitief ontwerp			
Bespreking o.a. aanpassingen n.a.v. reactie hoofdgebruikers	WG/Arch		
1 ^{ste} ontwerp plattegronden, gevels, doorsneden (schetsmatig)	Arch		
Bespreking	WG/Arch		
2 ^{de} ontwerp (autocad tekening	Arch		
Bespreking	WG/Arch		
3 ^{de} ontwerp (autocad tekening) pdf / dwg	Arch		
<u>T.b.v. gebruikers</u>	WG		
Constructeur o.a. inv. / sloop gebouw	WG/Arch		
Geluid advies	WG		
Opname bestaande kwaliteit	Constr/Arch		
Overleg gemeente te volgen procedure	WG		
Overleg buren	WG		
E+W installatie adviseurs	WG/Arch		
Externe onderzoeken o.a. schone grond	WG		
BENG berekening	Arch		
Stikstof berekening	WG		
Voorlopige kostenraming	WG/Kostendesk		

Fase 3, procedures en financiering			
Werkzaamheden afhankelijk van te volgen procedure gemeente	WG		
Kruimelregeling art.4			
Binnenplantse mogelijkheden?			
Wijziging bestemmingsplan			
Financieringsplan			
Fase 4			
Stukken t.p.v. indiening aanvraag omgevingsvergunning bouwen			
Verzamelen diverse gegevens: constructie, E+W installaties	Arch		
Maken bestektekeningen, plattegronden, gevels, doorsneden (autocad)	Arch		
Technische details	Arch		
Veiligheids en gezondheidsplan	Arch		
Bouwkundig bestek	Arch		
Def. Kostenraming	Arch		
Fase 5			
Aanbesteden bouwkundig + installaties	WG/Arch		

7 Het ontwerp

Het huidige gebouw leent zich niet meer voor verbouwing. De constructie is niet meer goed (losse voorgevel, aanwezigheid mestkelder) en de duurzaamheid is voor de lange termijn niet te verbeteren. Met nieuwbouw kunnen deze problemen makkelijker opgelost worden en zal dit voor de lange termijn beter en goedkoper zijn. Architectonisch voldoet het huidige gebouw niet aan een typische Brabantse langgevel boerderij, dit vanwege de huidige lange gevel van maar liefst 31 meter.

Het gebruik vereist ruimte voor horeca en activiteiten. Sommige activiteiten vereisen een hoger plafond dan overige. Om een architectonisch verantwoord gebouw neer te zetten dat past in de omgeving wordt het volgende uitgangspunten in ontwerp gebracht:

- De voor- en rechterzijde worden voorzien van een zadeldak.
- Het verhoogde deel komt aan de achterzijde, dit zal niet zichtbaar zijn vanaf het plein.
- De hoofdingang is zodanig dat ook bij het naar binnenkomen van het gebouw de mensen elkaar ontmoeten.
- Een deel van de voorgevel aan de linkerzijde ligt wat terug zodat de lange gevel onderbroken wordt en er ruimte ontstaat voor het terras

Het ontwerp qua indeling is zodanig dat alle activiteiten uit het gebruikersoverzicht plaats kunnen vinden. Er is ruimte voor uitbreiding van activiteiten. Verder wordt de invulling:

- Vanaf de ingang een gang van waaruit alle ruimtes bereikbaar zijn
- Bar met aangrenzende keuken.
- Eetkamer als ondersteuning voor de bar. De keuken is op loopafstand.
- Ruimte Jong Nederland. Dit is een groep die veel gebruik gaat maken van het gebouw. Met name de jeugd heeft ook veel licht nodig.
 - o Voldoende ramen aan de zijgevel
 - o Bergruimte
 - o Mogelijk gebruik van een deel van de grote zaal; bereikbaar via een vouwwand.
 - o Mogelijkheid dat ruimte kan dienen als kleedruimte artiesten bij bijv. bonte avonden
 - o Mogelijkheid om naar buiten te gaan
- Grote zaal
 - o Verhoogd plafond
 - o Deze is opgedeeld middels een vouwwand.
 - o Een deel kan hoofdzakelijk gebruikt worden voor activiteiten zoals koersbal etc. etc.

- Het andere deel kan als feestzaal worden gebruikt. Voor dit laatste kan ook de gehele zaal gebruikt worden. Denk bijvoorbeeld aan bonte avonden, concerten, themafeesten etc.
- Inzetbaarheid van een flexibel podium (een vast podium beperkt de multifunctionaliteit)
- Bar met verbinding naar de keuken
- Diverse bergruimte
- Verdieping
 - Technische ruimte
 - Extra berging
- De gehele inrichting sfeervol zoals in de kwalitatieve beschrijving is opgenomen

Op het terrein is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen.

8 Voorbereiding en realisatie

8.1 Keuze aannemer en installateurs

Keuze aannemers en installateurs vinden plaats met een long- en shortlist. De voorkeur hebben lokale aannemers en installateurs uit de gemeente Cranendonck. Aannemers buiten Cranendonck kunnen als referentie meegenomen worden. Voor de keuze zal bij meerdere aannemers en installateurs een offerte worden aangevraagd.

Criteria c.q. wegingsfactoren (gelden ook voor de installateurs)

- Inbreng door de Werkgroep Bouw ten aanzien van kostenbesparing
- Kostprijs
- Kwaliteit
- Samenwerking met architect
- Mogelijkheid tot vrijwilligerswerk
- Ervaring met dit soort (ver)nieuwbouw

De keuzes worden gemaakt als het ontwerp en de begroting grotendeels of geheel gereed zijn. Zie hiervoor de planning van de architect

Onderstaand staan de hoofdaannemers. Verder zijn er nog andere partijen betrokken, bijvoorbeeld voor de inrichting, keukens etc.

Keuze aannemer (namen volgen later in het proces)

Longlist Aannemers
Xxx Vertrouwelijk

Keuze E-installateur (namen volgen later in het proces)

Longlist E installateurs
Xxxx Vertrouwelijk

Keuze G&W-installateur (namen volgen later in het proces)

Longlist G&W-installateurs
Xxx Vertrouwelijk

8.2 Te nemen acties

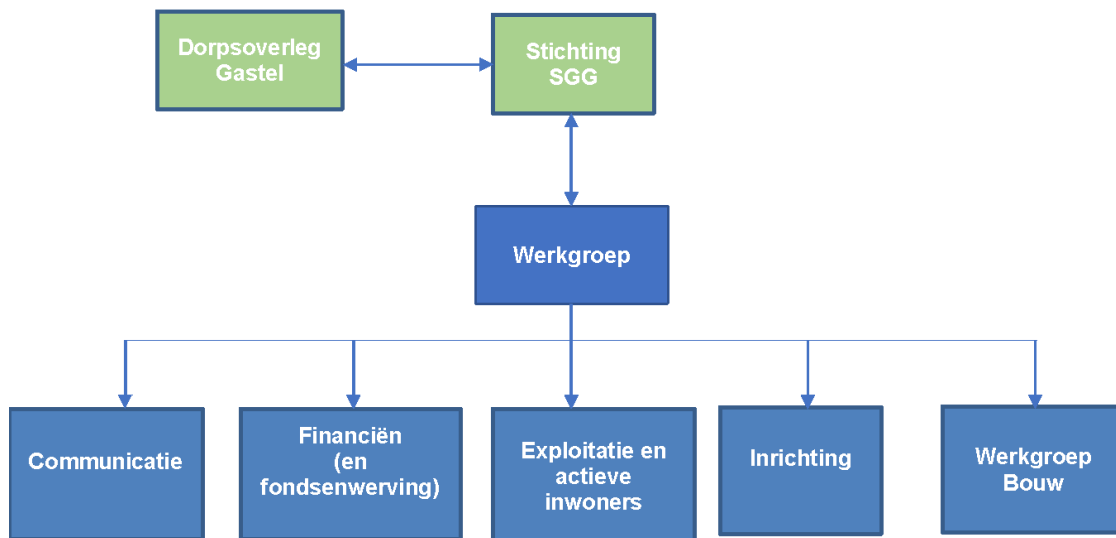
Uitgangspunt is het ontwerp van de architect, de investeringsbegroting en de gegeven planning.

- Ontwerptraject afmaken met architect
- Afgeleide investeringsbegroting
- Kostenbewaking operationeel maken
- Bouwbegeleiding door eigen mensen
- Bespreken offertes met aannemer en installateurs
- Bezuinigingen middels aanpassing ontwerp
- Inbreng inrichting in bouwelementen
- Aanpassen begroting
- Offertes accorderen in bestuur / werkgroep

- Communicatie
 - Definitief overleg “aanwonenden”
 - Communicatie naar verenigingen / gebruikers / dorp
 - Communicatie exploitatie, commitment!
- Communicatie en overleg met de gemeente m.b.t. tot voortgang
- Start werven sponsors, subsidieverstrekters etc.
 - Overleg met de gemeente over de mogelijkheden
 - Overzicht van mogelijke sponsors en subsidieverstrekters
 - Concept brief t.a.v. motivatie voor sponsoring, gedifferentieerd naar sponsor of subsidieverstrekker
 - Bedrijven, inwoners
- Definitief besluit voor uitvoering nadat investering en financiering in evenwicht zijn.
- Opdrachten naar aannemer en installateurs
 - Onderaannemers?
 - Voorbereidingstijd aannemer en installateur
 - Vrijwilligers voor hulp (bijdrage in natura)
 - Start gebruiksvergunning en andere vergunningen
- Start bouw
 - Doorlooptijd bouw (9 maanden?)
 - Bouw gereed
- Inrichting
- Inregelen gebouw, nazorg, oplossen restproblemen

8.3 Organisatie tijdens voorbereiding en bouw

De organisatie t.a.v. voorbereidingen en bouw en oplevering is als volgt:



- **Stichting Gemeenschapshuis Gastel (SGG)**
 - Het bestuur van de **SGG** is opdrachtgever en is als zodanig in juridische zin verantwoordelijk.
- **Werkgroep (nieuwbouw gemeenschapshuis)**
 - Leden: het bestuur en adviseurs
 - Taken:
 - heeft de leiding over de voorbereidingen
 - heeft de leiding over de verbouwing
 - onderhoudt contacten met Gemeente, aannemers, onderaannemers, architect en andere externe partijen
 - zorgt voor de coördinatie tussen en aansturing van de diverse teams

- **Financieel team**
 - Een **financieel team** zorgt voor het bewaken van het budget t.a.v. investeringen
 - Verzorgen van sponsoring, subsidies en fondsenwerving
 - Bewaken liquiditeit en meer- en minderwerk tijdens de bouw
 - Wekelijkse rapportage tijdens de bouw aan de werkgroep
- **Bouwteam**
 - Het **Bouwteam** bevat diverse disciplines t.a.v. bouw, installaties, techniek, energie, veiligheid en financiën
 - Inhoudelijke beoordeling van de uitwerking van het ontwerp
 - Mogelijke kostenbesparingen
 - Operationele voorbereiding en begeleiding van de bouw
 - Rapportage aan de werkgroep
- **Team Inrichting** maakt keuzes t.a.v. stijl, meubilair en accessoires.
- **Team Exploitatie** dat het beheer c.q. exploitatie ná de realisatie onderzoekt en de inbreng van actieve inwoners en verenigingen organiseert en tevens zorgt voor het werven en behouden van vrijwilligers
- **Team Communicatie.** Dit team zorgt voor informatie naar de gemeenschap. Belangrijk voor het draagvlak in dit project. Dit is een onderdeel dat samen met het Dorpsoverleg moet worden uitgevoerd

Elk team of groep maakt zijn eigen plan voor zijn onderwerp en brengt dit in het Projectteam in. Nadat de verbouwing is gerealiseerd ligt de verantwoordelijkheid geheel bij de SGG. Let wel dat dan de bestaande teams, mogelijk in een iets andere samenstelling, dan werkgroepen kunnen worden van de SGG.

8.4 Planning

De totale planning (doorlooptijd) is afhankelijk van:

- **Het proces** zoals beschreven in hoofdstuk 3. Belangrijk hierin is het vasthouden aan het schema en besluiten nemen wanneer dat nodig is. Verder het afstemmen van acties op elkaar.
- **De planning van de architect.** De stappen zijn beschreven.
- **Het verwerven van de financiën** volgt voor een belangrijk deel de planning. Dit deel van de planning neemt circa 7 maanden in beslag met een mogelijke uitloop tot 1 jaar.
- **De planning van de aannemer.** De planning van de aannemer is ook weer afhankelijk van de planning van de architect
- **Onverwachte tegenvallers**
 - Wensen en ontwerp versus kosten is niet in balans
 - Besluitvorming bij de gemeente
 - Kosten stabiliteit in de bouw
 - Andere externe oorzaken zoals stikstof belemmeringen

Belangrijkste momenten in de planning:

1. PVE gereed
2. Keuze architect
3. Ontwerp gereed
4. Begroting gereed
5. Financiering gereed
6. Keuze aannemer en installateurs
7. Start bouw
8. Bouw gereed

8.5 Communicatie

Gedurende het gehele traject worden de belanghebbenden geregeld ingelicht over de voortgang en, om terugkoppeling te krijgen, over de genomen of te nemen besluiten. We zien hier de volgende stappen in:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 1. Bestuur, werkgroep | 2 wekelijks |
| 2. Bouwteam | 2 wekelijks |
| 3. Gebruikers | 3 maandelijks |
| 4. Omwonenden | 3 maandelijks |
| 5. Inwoners | Halfjaarlijks, circulaire, info avond |

9 Project financiën

9.1 Investerings en stichtingskosten

9.1.1 Project investeringen en stichtingskosten

Er is een raming van de investeringen en stichtingskosten gemaakt. Deze wordt definitief zodra het bestek en de investeringsbegroting gereed zijn. Daarna is er nog onzekerheid t.a.v. werkelijke offertes. Deze onzekerheid wordt gefaseerd afgebouwd middels offertes. Voor risico's tijdens de realisatie wordt ook een post onvoorzien gereserveerd. De groen geaccentueerde stichtingskosten zijn gebaseerd op gedetailleerde calculaties. Zie bijlage 4 voor een samenvatting van de calculaties.

Deze betreffen 85% van de nog te maken kosten. E.e.a. op basis van prijspeil april 2024.

Stichtingskosten		Financieringsplan		Toelichting	Status	Goedgekeurd	Uitgekeerd
Bestaande gebouw gebouw		Gemeente Cranendonck	€ 3.467.429,83				
Verwerving	€ 800.000,00	Subsidie beschikking december 2022	€ 1.376.884,00		Goedgekeurd	€ 1.376.884	€ 929.659,00
Overdrachtkosten, verwerving	€ 65.819,00	Additionele subsidie gemeente Cranendonck	€ 2.090.545,83		Aanvraag 2024		
Totaal bestaand gebouw	€ 865.819,00						
Bouwkosten		Provincie Noord Brabant	€ 0,00		Schatting		
Bruto 730m2	€ 1.415.537,75	Buurtfonds buurt natuur rubriek c waterbergin	€ 0,00	2023 plafond bereikt, 2024 mogelijk opnieuw openstelling			
Asbestsanering	€ 19.720,00	Subsidieregeling Levendig Brabant	€ 0,00	Afgewezen			
Subtotaal bouwkosten	€ 1.435.257,75	Rijksoverheid	€ 0,00				
Installaties		RVO: Subsidie warmtepompen	€ 0,00	Niet voor nieuwbouw			
Werktuigbouwkundige werken	€ 457.054,00	Subsidie duurzaam maatsch vastgoed	€ 0,00	Niet voor nieuwbouw			
E-inst. Incl geluid en beveiliging	€ 180.148,40	ISDE subsidie	€ 0,00	Niet voor nieuwbouw			
Zonnepanelen (geen BTW)	PM	BOSA Regeling	€ 0,00	n.v.t. (is enkel voor sportorganisaties)			
Totaal installaties	€ 637.202,40	Terguggave BTW zonnepanelen	€ 0,00	n.v.t. geen btw op zonnepanelen			
Totale bouwkosten	€ 2.072.460,15						
Additionele bouwkosten		Gemeenschap Gastel	€ 90.000,00		Schattingen		
6% Algemene kosten	€ 124.347,61	Zelfwerkzaamheid	€ 60.000,00				
4% Risico en winst	€ 87.872,31	Bedrijven	€ 30.000,00				
0,35% CAR	€ 7.996,38	Fondsenwerving	€ 90.000,00		Schattingen		
Additionele bouwkosten	€ 220.216,30	Oranjefonds	€ 40.000,00		Toegekend	€ 40.000	
Totale bouwkosten	€ 3.158.495,45	VSB Fonds	€ 40.000,00		Toegekend	€ 40.000	
Bijkomende kosten		Stichting Het R.C. Maagdenhuis	€ 0,00	Fonds is gestopt			
Advies en berekening	€ 40.000,00	Brentano's Steun des Ouderdoms	€ 0,00	Afgewezen	12/8 aangevraagd		
Ontwerp / architect	€ 30.000,00	BAVO Stichting	€ 0,00	Alleen omgeving Heemstede			
Leges	€ 5.000,00	Diorapthe	€ 0,00	Geen bijdragen voor verbouwingen etc			
Onvoorzien bouwkosten	€ 100.000,00	Fonds SGS	€ 0,00	Alleen in kernregio's van zilveren kruis			
Onvoorzien installaties	€ 100.000,00	Lang leve kunst Fonds	€ 0,00	Alleen kunst projecten			
Zakelijke lasten bouwperiode	€ 15.000,00	Stichting RCOAK	€ 0,00	19 okt afwijzing voor bouw	t.z.t. door Huiskamer		
Inrichting, accessoires	€ 80.000,00	Rotary	€ 0,00	Niet actief in regio Cranendonck			
Terreininrichting	€ 17.619,20	Lionsclub	€ 0,00	Niet actief in regio Cranendonck			
Totaal bijkomende kosten	€ 387.619,20	Kiwanis	€ 0,00	t.z.t. voor inventaris Jeugdclub (Jeugdclub indienen)			
Totale kosten	€ 3.546.114,65	OCC (Ondernemers Contact Cranendonck)	€ 0,00	Afgewezen afgewezen 16/11			
BTW 21% van totale kosten	€ 562.862,09	Woningstichting (Wocom)	€ 0,00	afgewezen 28 dec			
<i>82% teruggave</i>		Veldsink van Hunsel en Govers	€ 0,00	in afwachting ingediende verzoek			
Totaal Stichtingskosten	€ 4.108.976,74	Rabobank duurzaamheidsbijdrage	€ 10.000,00	14 dec toekenning			
Tekort	€ -0,00	Postcode Loterij Buurtfonds	€ 0,00	Afgewezen	28/8 aangevraagd		
		Stichting van Straatenfonds	€ 0,00	Alleen Noord en Midden Limburg			
		Fonds Sluyterman van Loo	€ 0,00	Afgewezen	1/9 aangevraagd		
		De Gravin van Bylandt Stichting	€ 0,00	Niet voor MFA, t.z.t. eventueel voor St. Leefbaar Gastel			
		Fundatie van den Santheuvel Sobbe	€ 0,00	2023 budget vol, mogelijk 2024 weer			
		Kansfonds	€ 0,00	Thans n.v.t. Is voor dak-/thuisloze, armoedebestrijding			
		Stichting Doen	€ 0,00	Niet voor MFA, mogelijk iets voor St. Leefbaar Gastel			
		Cultuurfonds	€ 0,00	Niet voor MFA, mogelijk t.z.t voor cultuurprojecten			
		Eigen middelen	€ 0,00	bepert bedrag, reserve huidige oude locatie			
		Financiering bancaire	€ 0,00	niet passend binnen beoogde exploitatie			
		Teruggave BTW 82%	€ 461.546,91				
		% Teruggave BTW 82%	€ 461.546,91	12 sept vastgesteld		€ 461.547	
		Totaal	€ 4.108.976,74			€ 1.918.431	€ 929.659

9.1.2 Mogelijke besparingsacties

Met name in een publiek project moet altijd zorgvuldig omgegaan worden met de financiële middelen. Vandaar dat het project zelf moet kunnen aangeven dat al het nodige is gedaan om de investeringen zo laag mogelijk te houden.

- Er moet zekerheid komen over de BTW teruggave (na ontwerp). Hierover is reeds akkoord met Belastingdienst
- Het ambitieniveau t.a.v. bijvoorbeeld energie moet afgewogen worden. Hoge investeringen gevolgd door lage exploitatiekosten of nu lagere investeringen en straks geen sluitende exploitatie. Mogelijk gewoon verplichtingen t.a.v. duurzaamheid.
- De architect het definitief ontwerp laten maken op basis van het definitieve PVE. Dit is gefaseerd gebeurt.
- Er moet vooral gekeken worden naar 100% multifunctionaliteit en gebruik van zo klein mogelijk of optimaal oppervlak.
- Het eerste ingediende ontwerp is na overleg met de gemeente o.a. qua bruto oppervlak teruggebracht van 830 m² naar 730m² hetgeen nadien met de gebruikers is gecommuniceerd

9.1.3 Kostenbewaking en kostenrapportage

Het financieel team voert de kostenbewaking uit. Kostenbewaking gaat naast onverwachte zaken ook over het bewaken van kwaliteit en planning. De werkmethode is bekend en opgezet.

Er wordt een gedetailleerd overzicht bijgehouden van:

- Meer- en minderwerk c.q. kosten.
 - Meerwerk alleen op basis van geaccordeerde offertes
 - Meerwerk mag alleen uitgevoerd worden na schriftelijke goedkeuring door de stichting en op basis raadpleging deskundigen
- Bewaking liquiditeit
- Stand van zaken onvoorzien
- Betaling facturen op basis van goedgekeurde opleveringen
- Wekelijkse rapportage stand van zaken naar de werkgroep

9.2 Project financiering

Het te financieren bedrag is € 4.108.976,74 inclusief BTW.

Let op: in de financiering wordt met 82% teruggave van de BTW gerekend. Let op de liquiditeit i.v.m. verstraagde teruggave van de BTW, als dat aan de orde is. Mogelijk kan de gemeente voorfinancieren..

9.2.1 Subsidies en sponsoring

De lijst met mogelijke subsidiëring of fondsenwerving is opgesteld op basis van ervaringen met andere gemeenschapshuizen en op basis van informatie van Vindsubsidies (voorheen Trias).

De financiering vindt plaats middels de volgende acties:

1. Eigen inbreng gemeenschap Gastel
 - a. Zelfwerkzaamheid
 - b. Financiële bijdragen particulieren en bedrijven
 - c. Certificaten/ Obligaties: E.e.a. is uitgezocht en besproken met de adviseur. Gelet op de exploitatiebegroting is het niet verstandig om extra financieringslasten (rente en aflossing) aan te gaan. Er wordt daarom afgezien van deze financieringsoptie.
 - d. Service clubs
2. Sponsoring/Fondswerving
 - a. Fondsen, stichtingen
 - Oranje Fonds
 - VSF Fonds
 - Stg RC het Maagdenhuis

RCOAK
Postcode Ioterij Buurtfonds
Buurtfonds Buurtwater Noord Brabant
Anderen, mogelijk geen resultaat:
Fonds Sluyterman van Loo
De Gravin van Bylandt Stichting
Fundatie van den Santheuvel Sobbe
Kansfonds
Stichting Doen
Cultuurfonds

- b. Andere lokale instellingen
 - Woningstichting
 - Rabobank
 - Verenigingen
- 3. Subsidies
 - a. Gemeente Cranendonck
 - b. Provincie Noord-Brabant?
 - c. Rijksoverheid?
- 4. BTW terugvordering van 82%
 - a. Belastingdienst

De gemeenschap Gastel zal ook bijdragen aan de financiering door middel van fondsen-/sponsorwerving en eigen werkzaamheid.

Merk op dat voor veel subsidieverstrekkers en sponsors een subsidie van de gemeente als voorwaarde wordt gesteld. Maar daar is in Gastel al aan voldaan.

De daadwerkelijke aanvragen zullen worden voorbereid door de Werkgroep Financiën/ Fondsenwerving en worden formeel ingediend door de Stichting Gemeenschapshuis Gastel.

In de projectfinanciering is een overzicht gemaakt van benaderde sponsors en subsidie instanties.

9.2.2 Terugvorderbaarheid BTW op de investering

De uitgangspunten

Om BTW op de investeringen terug te kunnen vorderen moet een met BTW belaste huur of gebruik aan de orde zijn. Dit is o.a. het geval als:

- Er aan het economisch verkeer wordt deelgenomen (horeca, dienstverlening etc.)
- Er een dienst wordt geleverd door de verhuurder
- De BTW vermeldt staat in de huurovereenkomst en de facturen
- De huurovereenkomst is "tijdelijk"
- Diverse andere voorwaarden t.a.v. dienstverlening

De terugvorderbaarheid van de BTW op de investering moet per ruimte en activiteit worden bekeken worden. De ruimte van de bar, ontmoetingsruimte en keuken is horeca en telt dus mee in de berekening voor het terugvorderen van de BTW

Het is van belang om huurovereenkomsten aan te gaan die voldoen aan de voorwaarden van de terugvorderbaarheid zoals genoemd. Hiervoor zijn voorbeelden beschikbaar.

Nadat het ontwerp gereed is wordt per ruimte onderzocht of deze qua oppervlak wel of niet meetelt in de terugvordering. Uiteindelijk komt daar uit dat bijvoorbeeld 15% van het oppervlak van het gebouw niet voldoet aan de voorwaarden en dat daardoor dus slechts 85% van de BTW op de investeringen teruggevorderd mag worden. Dit wordt de **pro-rata berekening** genoemd. Voordat dit formeel wordt moet dit aan de Belastingdienst met beargumentering worden voorgelegd. Na goedkeuring door de belastingdienst kan dit dan op deze manier door de Stichting SGG worden toegepast. Dit betekent dus dat als in enig kwartaal € 10.000 aan voorbelasting t.a.v. de BTW is betaald, daarvan € 8.200 mag worden teruggevorderd (**voorgaande is een voorbeeld en niet de exacte actuele situatie**).

Na completering van de bouw moet een **definitieve berekening** gemaakt worden met beargumentering. Daarna krijgt de stichting van de belastingdienst een definitieve beschikking t.a.v. de pro-rata.

De pro-rata is ná realisatie ook van toepassing op de BTW die tijdens de exploitatie moet worden betaald over de voorbelasting!

- a. Hier nog wel te beseffen dat de pro rata moet worden bekeken in het jaar van ingebruikname. Een ingebruikname na carnaval kan dus nadeliger uitpakken voor de pro rata. Een ingebruikname half december door enkel belaste gebruikers kan juist een hele gunstig effect hebben op de pro rata. E.e.a. is sterk afhankelijk van de planning van de realisatie.
- b. Als we de pro rata berekenen t.a.v. de geprognoseerde omzet in het eerste jaar van exploitatie, dan zien we een inkomsten uit huur á € 13.000 en uit belaste omzet € 65.000. Dat geeft een terugvorderbare omzetbelasting van $\frac{€ 65.000}{(€ 13.000 + € 65.000)} = 83,3\%$. Met onze aanname in de m2 benadering zitten we dus goed.

Situatie gemeenschapshuis Gastel

De gemeenschap Gastel realiseert een nieuw gemeenschapshuis. Dit is belangrijk voor sociale activiteiten, ontmoetingen en cohesie. Het dorp heeft circa 750 inwoners en geen café of andere horecagelegenheid meer. Dat betekent dat alle sociale interactie in het gemeenschapshuis plaatsvindt en dat dit daarmee ook de functie van horeca gelegenheid krijgt.

PS: De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in haar Model verordening Drank en Horecawet ECCR/U201312 dd 15 maart 2013 aangegeven dat gemeenten voor kleine gemeenschappen zonder horeca voorziening de gemeenschapshuizen deze functie kan geven. Gastel is zo'n dorp en heeft ook de behoefte om het dorpshuis zo in te richten. Dit betekent dan ook dat de voorziening ook gericht is op horeca.

Er ligt een ontwerp voor van het gemeenschapshuis met een indeling in ruimten voor gebruik, gangen en facilitaire ruimten etc. Belangrijk is het gebruikersoverzicht dat elders in dit rapport is gegeven. Op basis van dat overzicht bepalen we voor elke ruimte voor welk percentage een belaste prestatie geleverd wordt.

Onderstaand de afwegingen:

1. Het gemeenschapshuis is normaliter geopend van maandag tot en met zaterdag en op zondagmorgen. Dat betreft 19 dagdelen.
2. De ruimten voor Jong Nederland en vergaderruimte zijn voor onbelaste prestaties
3. De ruimten bar, zaal 2, eetzaal, keuken en keukenberging zijn volledig commercieel en betreffen belaste prestaties
4. Zaal 1: Hierin worden op 3,2 dagdelen niet belastbare activiteiten gehouden (8 diverse verenigingen en Jong Nederland). Het onbelaste deel is daarmee $\frac{3,2}{19} = 16,842\%$. Voor zaal 1 is de verdeling in belast en onbelaste m² aangegeven in de tabel.
5. Het totale oppervlak van de gebruikruimten is 517m². Het aantal m² met een belaste prestatie daarvan is 428,28m². Het percentage van de gebruikruimten met een belaste prestatie is daarmee $\frac{428,28}{517} = 82,84\%$.
6. Het percentage van 82,84% wordt toegepast op alle andere ondersteunende ruimten. Dat is in het overzicht aangegeven.
7. **In het overzicht blijkt nu ook dat daarmee de pro rata vastgesteld kan worden op 82,84%.**

Bij de Belastingdienst is op basis van de opstelling in mei 2023 door de stichting een verzoek ingediend om een pro rata voor de terugvordering van de Omzetbelasting vast te stellen. In een brief de datum 12 september 2023 heeft de Belastingdienst medegedeeld dat de pro rata is vastgesteld op 82%. Na realisatie van de bouw zal een definitieve opstelling van de pro rata ingediend worden, waarna de belastingdienst ook een definitieve beschikking vaststelt.

Conform ontwerp dec 2023					
BTW pro rata berekening m ²					
Ruimte	opp m ²	% opp	Belast	Niet belast	Opmerkingen
Bar	106	14,5%	106,00	0,00	Belast
Zaal 1	122	16,7%	122,00	0,00	Belast
Eetzaal	59	8,1%	59,00	0,00	Belast
Keuken	31	4,2%	31,00	0,00	Belast
Keuken provisieruimte	8	1,1%	8,00	0,00	Belast
Jong Nederland	50	6,8%	0,00	50,00	Onbelast
Vergaderruimte	18	2,5%	0,00	18,00	Onbelast
Zaal 2	123	16,8%	102,28	20,72	Belast 83,158%
Bergingen + kasten	28	3,8%	23,20	4,80	Belast 82,84%
Gard., gangen, trap, entree	77	10,5%	63,79	13,21	Belast 82,84%
Toiletten/ sanitair	25	3,4%	20,71	4,29	Belast 82,84%
Meterkast	1	0,1%	0,83	0,17	Belast 82,84%
Berging verdieping	32	4,4%	26,51	5,49	Belast 82,84%
Tech ruimte verdieping	50	6,8%	41,42	8,58	Belast 82,84%
Totaal	730	100,0%	604,73	125,27	
Pro rata BTW belast			82,84%		
Pro rata BTW onbelast				17,16%	
Totaal	100,00%				
Gebruiksruimten m2	517				
Belaste m2	428,28				
% belaste ruimte	82,84%	Toe te passen op de overige ruimtem			

Zie ook paragraaf 10.3 voor de BTW tijdens de exploitatie

9.2.3 Extra subsidie Gemeente Cranendonck

De eerder toegekende subsidie van € 1.498.000 betreft het bedrag dat de gemeente vrij maakte voor de verwachte nieuwbouwkosten van het gemeenschapshuis op de huidige locatie aan 't Lange. Dit project werd opgestart in 2015, de berekening waarop de huidige subsidie is vastgesteld dateert van februari 2017. De al jaren gekoesterde en breedgedragen wens van een nieuw gemeenschapshuis op een andere locatie kan nu in vervulling gaan. De toegekende subsidie zal vanwege de aankoop en nieuwbouw van de nieuwe locatie niet volstaan.

De hierna volgende feiten zijn derhalve van invloed dat de huidige toegekende subsidie niet meer volstaat:

1. Aankoop pand/grond was in 2017 niet aan de orde. Aankoop december 2022 was **€ 865.819**.
2. In 2017 is geen extra post opgenomen qua duurzaamheid. Deze waren destijds een optie maar zijn nu verplicht. Geschat wordt dat dit een verschil maakt van **circa € 100.000**.
3. Verder was slechts een onvoorzien van 3% op de bouwkosten berekend. In de conceptfase moet dat 10% zijn. In de post onvoorzien zou dit een verschil uitmaken van circa **€ 140.000**
4. Een deel van het budget (**€ 121.116**) is door de gemeente gebruikt voor onderzoek en eigen uren.
5. Tussen februari 2017 en 2022 zijn de kosten van de bouw flink gestegen. Volgens de *CPB Bouw Output* zijn de CPI kengetallen: 2015=100%, 2017 (1st kw)=103,3%, 2022=147,6%. Tussen 2017 en 2022 is de stijging dus $(147,6 - 103,3 = 44,3 : 103,3 \times 100) = 42,88\%$. Dit betekent dat de bouwkosten stegen van € 1.498.000 x 1,4288 naar € 2.140.342. **Een verschil van € 642.342 tot 2023.**
6. Uit de calculaties die begin 2024 zijn gedaan blijkt dat in de periode 2023 / 2024 de totale kosten nog eens **€ 637.167** hoger zijn dan in eerste instantie geraamd.

Door de hierboven genoemde punten is de eerder toegekende subsidie niet meer toereikend.

Het bestuur vraagt de gemeente om op basis van historie en van het onderhavige plan een aanvullende subsidie te verlenen, zodat het breed gedragen project gerealiseerd kan worden. Er van uitgaande dat de Stichting alle geplande subsidies en sponsoring kan realiseren, vraagt de Stichting nog een extra subsidie van de Gemeente Cranendonck van € € 2.090.545,83. Zie hiervoor de begroting in paragraaf 9.1.1.

Vóórfinanciering terugvorderbare BTW

De BTW kan pas achteraf teruggevorderd worden. Dat betekent dat tegen het einde van de bouwperiode een financieringsprobleem ontstaat, omdat de BTW nog niet is terugbetaald. Bij de totale som terugvorderbare BTW van circa € 461.546,- is dit € 38.462,- per maand. De termijnen daarbij zijn 1 of 3 maanden. Redelijkerwijs moeten we aannemen dat we dan gedurende twee maanden het tekort hebben.

Dat gaat dan over $2 \times € 38.462,- = € 76.924,-$ tekort. Aan de gemeente wordt gevraagd om dit bedrag in die periode vóór te financieren. De terugbetaling is gegarandeerd, omdat de BTW teruggave door de belastingdienst zeker is.

10 Exploitatie

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste onderwerpen besproken die betrekking hebben op de exploitatie. Het verhaal van de exploitatie moet sluitend zijn voordat met grotere investeringen kan worden gestart.

10.1 Beheer

Rechtspersoon.

De Stichting is eigenaar van de Cranehoeve. Een stichting kan formeel alleen een beperkte horecaverunning krijgen. In de visie is echter aangegeven dat de Cranehoeve ook de horecagelegenheid van Gastel kan worden. Hiervoor is uiteindelijk een volledige horecaverunning noodzakelijk of een vorm van ontheffing zoals beschreven door de VNG voor dorpen zonder horecagelegenheid..

Voorstel is om te starten met beheer door de huidige stichting.

Beheersvorm

Zoals eerder vermeld is een gemeenschapshuis met een sluitende exploitatie geen vanzelfsprekendheid in een klein dorp. Er moet daarom gezocht worden naar mogelijkheden om wel aan deze voorwaarde te voldoen. Belangrijk daarin is het zoeken naar extra inkomsten, maar ook in het verlagen van de kosten. In dat kader is beheer door een betaalde kracht in dienst van de stichting niet haalbaar. Het dagelijkse gebeuren zal door vrijwilligers moeten gebeuren. Bij commerciële activiteiten kunnen vrijwilligers een vergoeding ontvangen. Een beproefd concept daarin is dat er een bedrag (bijvoorbeeld € 5,00) per dagdeel wordt betaald, maar dat dat bedrag wordt uitbetaald aan de vereniging waaraan de vrijwilliger verbonden is. Hiermee worden verenigingen ondersteund en dit creëert saamhorigheid en verbinding.

PS: In 2024 is de belasting vrijgestelde vergoeding maximaal € 5,50 per uur, tot een maximum van € 210 per maand en tot een maximum van € 2.100 per jaar.

Daarnaast kan een beroep gedaan worden op twee of drie hoofd beheerders. Deze zullen zaken als reserveringen, inkoop en schoonmaak organiseren en het gebruik en gereedmaken van ruimten coördineren.

Grote gebruikers

Grote gebruikers zoals kermis en carnaval moeten de dragers zijn van de exploitatie. De activiteiten moeten gewaarborgd zijn, maar revenuen die door de Gastelse gemeenschap worden opgebracht moeten wel ten goede komen aan de exploitatie van het gemeenschapshuis. Duidelijk is dat grote gebruikers zoals genoemd ook een groter deel van de revenuen kunnen krijgen. Ze hebben dat ook nodig voor hun eigen voortbestaan. Daarnaast kunnen zij meer ontvangen uit het vrijwilligerswerk en een eventuele afspraak over de procentuele opbrengstverdeling. Het is echter ook een gegeven dat de revenuen zijn opgebracht door inwoners, die als gemeenschap een belang hebben in een duurzaam gemeenschapshuis. En zo is de keten, gemeenschap, vereniging, gemeenschapshuis weer gesloten. Detail afspraken hierover moeten nog gemaakt worden.

Gebruikers en vrijwilligers

Het beheer van het gemeenschapshuis betekent dat er flinke ondersteuning nodig zal zijn door actieve inwoners / vrijwilligers. Niet alleen individuele inwoners hebben een belang maar vooral ook verenigingen. Verenigingen hebben een eigen verantwoordelijkheid om mee zorg te dragen voor een goed beheer. Dat kan vormgegeven worden door het stimuleren van vrijwilligerswerk door verenigingen. Voor het vrijwilligerswerk van een vrijwilliger krijgt de vereniging dan een vergoeding.

Met gebruikers en vrijwilligers wordt daarom afgesproken om het beheer en eigenaarschap uiteindelijk voor het grootste gedeelte bij de gebruikers zelf en de hoofdbeheerders te leggen, en dus expliciet niet bij het bestuur. De betrokkenheid is daardoor erg groot en daardoor het "wij gevoel". Het gevoel dat het gemeenschapshuis "van ons samen is". Men voelt zich er "thuis".

Wij gaan ervan uit dat iedereen de gezamenlijke verantwoordelijkheid voelt of gaat voelen én deze verantwoordelijkheid dan ook neemt. Dit is ook een leerproces wat wij met elkaar doorlopen. Maar gelukkig hebben we in Gastel ook voorbeelden uit de afgelopen jaren, waarin dit goed liep.

Het proces moet ertoe leiden dat inwoners zich betrokken en mede-eigenaar eigenaar voelen van de processen en het gemeenschapshuis. Dus:

- Samen vooruitkijken
- Transparantie
- Het gezamenlijke belang staat voorop. Elkaar wat gunnen
- Ondernemend
- Respectvol naar elkaar toe
- Verbindingen leggen
- Een gezonde exploitatie
- Investeren voor de lange termijn
- De vruchten plukken indien mogelijk
- Inzet van vrijwilligers van alle gebruikers is nodig
- Geen wij <-> zij mentaliteit

Hetgeen hierboven beschreven is wordt een belangrijke ontwikkeling in de Gastelse gemeenschap. Deels is dit nu natuurlijk ook zo, maar nu gaan we een stap verder. Vrijwilligers zijn straks niet alleen voor hun eigen achterban of een enkelvoudig doel bezig, maar voor alle inwoners; zeg maar de gemeenschap. Dat betekent dat mensen die in het gemeenschapshuis bezig zijn ook dingen doen voor een andere groep die aanwezig is. Voor welke groep dat je bezig bent, vervaagt als het ware. Je bent dan meer een **actieve inwoner** dan een vrijwilliger.

Extra activiteiten

Een belangrijk onderwerp om de exploitatie sluitend te krijgen is het vergroten van de inkomsten.

Enkele voorbeelden hiervoor zijn:

- Verjaardagsfeestjes
- Koffietafels
- Zondagmorgen koffie en borrel
- Kinderfeestjes
- Sport kijken op een groot beeldscherm
- Maaltijden voor ouderen op één of meer dagen per week.

Keuken

Het plan voorziet in een min of meer professionele keuken. Natuurlijk is dit zonder gasaansluiting, dus een fornuis met inductie.

Eenvoudige, maar voedzame warme maaltijden voor ouderen of de dorpskamer kunnen verzorgd worden door vrijwilligers. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met inkoop e.d. Bedenk ook dat je hier meer vrijwilligers voor nodig hebt.

Er kunnen extra inkomsten worden gehaald uit borrelsnacks maar ook koffietafels etc.

Onderzocht moet nog worden of in bepaalde gevallen catering een optie is, met een opslag van bijvoorbeeld 15%. Dit kan ook ingezet worden bij feestavonden.

Behoorlijk bestuur

Behoorlijk bestuur betekent dat het bestuur conform de wet en fair naar betrokkenen handelt. Een beschrijving hiervan wordt opgesteld. Ook moet duidelijk zijn wat regels zijn bij het gebruik enzovoort. Ook hiervan zijn de nodige stukken opgesteld.

Gelijke rechten en plichten

Tot nu toe kwam het voor dat verschillende consumptieprijsen en voorwaarden gehanteerd worden voor verschillende gebruikers. Bij het komende beheer is dat niet meer mogelijk. Voor consumpties en huren worden dezelfde tarieven gerekend voor alle gebruikers. Uitzondering hierop kan het tarief voor jeugd zijn.

Doelstelling.

De doelstellingen zijn:

- Om de visie van het dorp te realiseren en daarmee een ontmoetingspunt te zijn voor inwoners van Gastel
- Een sluitende begroting binnen 3 jaar
- Duurzaamheid van de exploitatie op de langere termijn

Risico-inventarisatie m.b.t. exploitatie

Exploitatie kan risico lopen door:

- calamiteiten (bijv. brand)
- tijdelijke verplichte sluiting (bijv. corona)
- onvoldoende vrijwilligers
- teruglopende horeca inkomsten

-hogere onderhoudskosten

Mogelijke opvang van risico

- bedrijfsschadeverzekering
- overheidssteun / financiële reserve
- minder dagen open / naar vaste beheerder
- extra activiteiten organiseren, verhogen consumptieprijzen (nu relatief laag)
- meer met vrijwilligers doen (een aparte beheer-/ bouwgroep is er reeds)

Verder als back-up:

De Stichting had een financiële reserve die door de jaren heen is opgebouwd uit huurinkomsten. Voor de tijdelijke opening zijn diverse kosten gemaakt (pand was volledig kaal van binnen). Verder ook investeringen in meubilair, welk meubilair tevens al voor nieuwe locatie is. Na de diverse investeringen bedraagt de financiële reserve € 23.000,- (april 2024) Verwachting is dat deze reserve gestaag groeit door de exploitatie. Een bepaalde tijd kunnen uit de financiële reserve de vaste kosten worden opgevangen. Reserveringen blijven dan achterwege, mogelijk kunnen deze later ingehaald worden

10.2 Financieel exploitatie overzicht

Er is een exploitatieoverzicht gemaakt voor drie jaren na de opening. De getallen zijn gebaseerd op het overzicht van verhuur aan groepen én het aantal bezoekers per jaar.

In dit overzicht is uitgangspunt dat de Stichting het beheer uitvoert met drie hoofdbeheerders en actieve inwoners / vrijwilligers, zoals beschreven in hoofdstuk 10.1.

De hoofdbeheerders betreffen ook vrijwilligers. Voor de doorlopende taken (zoals agendabeheer, inkoop horeca, organisatie vrijwilligers) ontvangen de hoofdbeheerders een vergoeding tot maximaal het fiscaal vrijgestelde bedrag.

In jaar 1 is uitgegaan van een heel jaar. Maar dat is bijna zeker niet het geval. Zodra de ingebruikname datum bekend is, moet daarom een exploitatie overzicht van het werkelijke eerste jaar gemaakt worden. Reden is omdat in dat jaar veel kosten wel volledig op de exploitatie drukken, maar er geen heel jaar inkomsten zijn.

Exploitatie Cranehoeve	Jaar 1		Jaar 2		Jaar 3		Jaar 4		Opmerkingen
	Kosten	Baten	Kosten	Baten	Kosten	Baten	Kosten	Baten	
Zakelijke lasten gebouw	€ 15.000,00		€ 15.000,00		€ 15.500,00		€ 16.000,00		WOZ, Verzekeringen,
Energie / water	€ 5.000,00		€ 5.000,00		€ 5.000,00		€ 5.000,00		
Horeca		€ 65.000,00		€ 70.000,00		€ 73.000,00		€ 75.000,00	Schatting in 2e jaar hoogste stijging
Kosten grond- en hulpstoffen 36%	€ 23.400,00		€ 25.200,00		€ 26.280,00		€ 27.000,00		Inkoop dranken etc 36%
Verhuur ruimtes		€ 13.000,00		€ 14.500,00		€ 15.000,00		€ 15.500,00	
Onderhoud gebouw, installatis, inventaris	€ 5.000,00		€ 10.000,00		€ 10.000,00		€ 10.000,00		1e jaar minder onderhoud
Schoonmaakkosten	€ 5.000,00		€ 5.000,00		€ 5.000,00		€ 5.000,00		Externe kosten
Bestuur, administratie	€ 1.500,00		€ 1.000,00		€ 1.500,00		€ 1.500,00		Bestuur, boekhouding, etc
Beheerdersvergoeding	€ 6.000,00		€ 6.000,00		€ 6.000,00		€ 6.000,00		m.b.t. organisatie vrijwilligers / inkoop
Reservering groot onderhoud	€ 10.000,00		€ 10.000,00		€ 10.000,00		€ 10.000,00		reservering
Afschrijving inventaris	€ 5.000,00		€ 5.000,00		€ 5.000,00		€ 5.000,00		reservering
Niet terugvorderbare BTW	€ 3.500,00		€ 3.800,00		€ 3.900,00		€ 3.900,00		-20% van de BTW tijdens de exploitatie
Totaal exploitatie	€ 79.400,00	€ 78.000,00	€ 86.000,00	€ 84.500,00	€ 88.180,00	€ 88.000,00	€ 89.400,00	€ 90.500,00	
Exploitatie resultaat		-€ 1.400,00		-€ 1.500,00		-€ 180,00		€ 1.100,00	

Baten zijn naar eer en geweten voorzichtig vastgesteld.

10.3 BTW

De stichting is per 1.1.2024 belastingplichtig voor BTW.

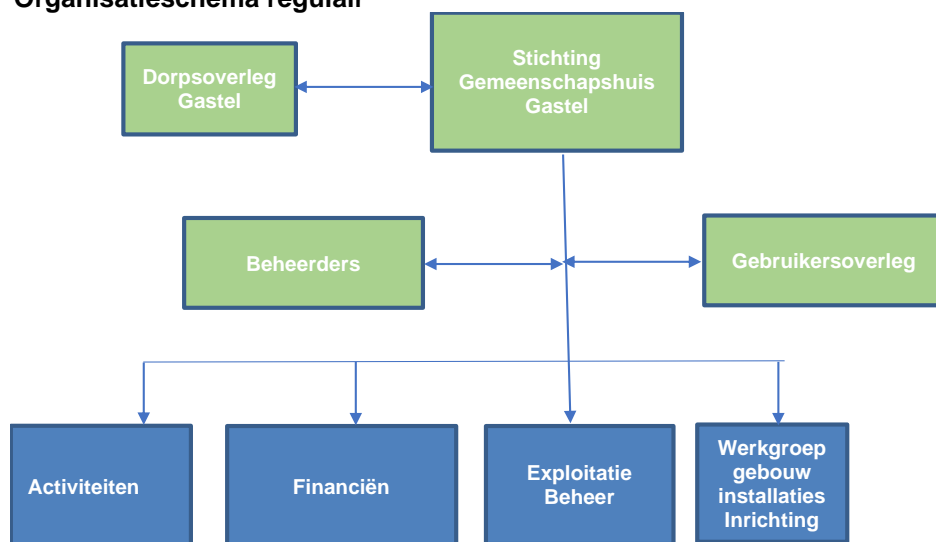
Vennootschapsbelasting is niet van toepassing daar de winst per jaar echter minder is dan € 15.000 (exclusief reserveringen) én in 5 jaren minder dan € 75.000. Als de stichting meer winst heeft dan genoemd, moet de stichting zelf hiervan aangifte doen.

Voor BTW spelen enkele belangrijke aspecten.

- Een is de BTW die betaald wordt over de inkomsten. Voor horeca geldt een tarief van 9% voor niet-alcoholische dranken en voedsel en 21% voor alcoholische dranken.
- Daarnaast speelt BTW over de huur, ervan uitgaande dat het een BTW-plichtige huur is. (Dit heeft een relatie met de aftrekbaarheid van de BTW op de investeringen).
- Daarnaast de BTW die door de stichting die betaald wordt over kosten (voorbelasting)

Tijdens de exploitatie is de BTW die afgedragen moet worden 82,84% (pro-rata) van de voorbelasting minus de ontvangen BTW. Zie hiervoor H 9.2.2.

10.4 Organisationschema regulair



Op te stellen documenten

- Visie Stichting Gemeenschapshuis Gstel
- RI&E (Risico Inventarisatie en Evaluatie)
- Ontruimingsplan , bedrijfsnoodplan, BHV plan
- Organisatie beschrijving (hoe werken we)
- Gebruikersreglement
- Reglement gebruikersoverleg
- Vrijwilligersovereenkomst
- Instructie barvrijwilliger
- Gebruikersovereenkomst groepen en verenigingen
- Alcoholbestuursreglement
- Kas Protocol
- Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP)
- Sleutelplan
- Klachtenprocedure, formulier
- Bedieningsinstructies
 - Inbraakbeveiliging
 - Brand Alarmeringssysteem
 - Klimaatinstallatie
 - Bar
- Communicatieprotocol (intern en extern)

11. Conclusie

Het plan beschrijft de realisatie van een gemeenschapshuis in Gastel, gemeente Cranendonck. De voorbereiding was uiterst grondig en nam enkele jaren in beslag. Er werd in dit traject nauw samengewerkt met het Dorpsoverleg Gastel, de Gemeente en waar nodig werden externe deskundigen geraadpleegd.

De organisatie voor de projectrealisatie is ingericht met ter zake deskundigen en het bestuur van de het gemeenschapshuis is gereed om de exploitatie na de realisatie op zich te nemen.

Er is gewerkt aan een ontwerp dat voldoet aan de wensen van de gemeenschap en gebruikers, en gedurende de voorbereiding is een goed draagvlak gecreëerd.

Kernbegrippen van de nieuwe voorziening zijn ontmoeten en verbinden. In het beheer zullen actieve inwoners een belangrijke rol spelen.

De investeringen zijn in kaart gebracht en de financiering is sluitend.

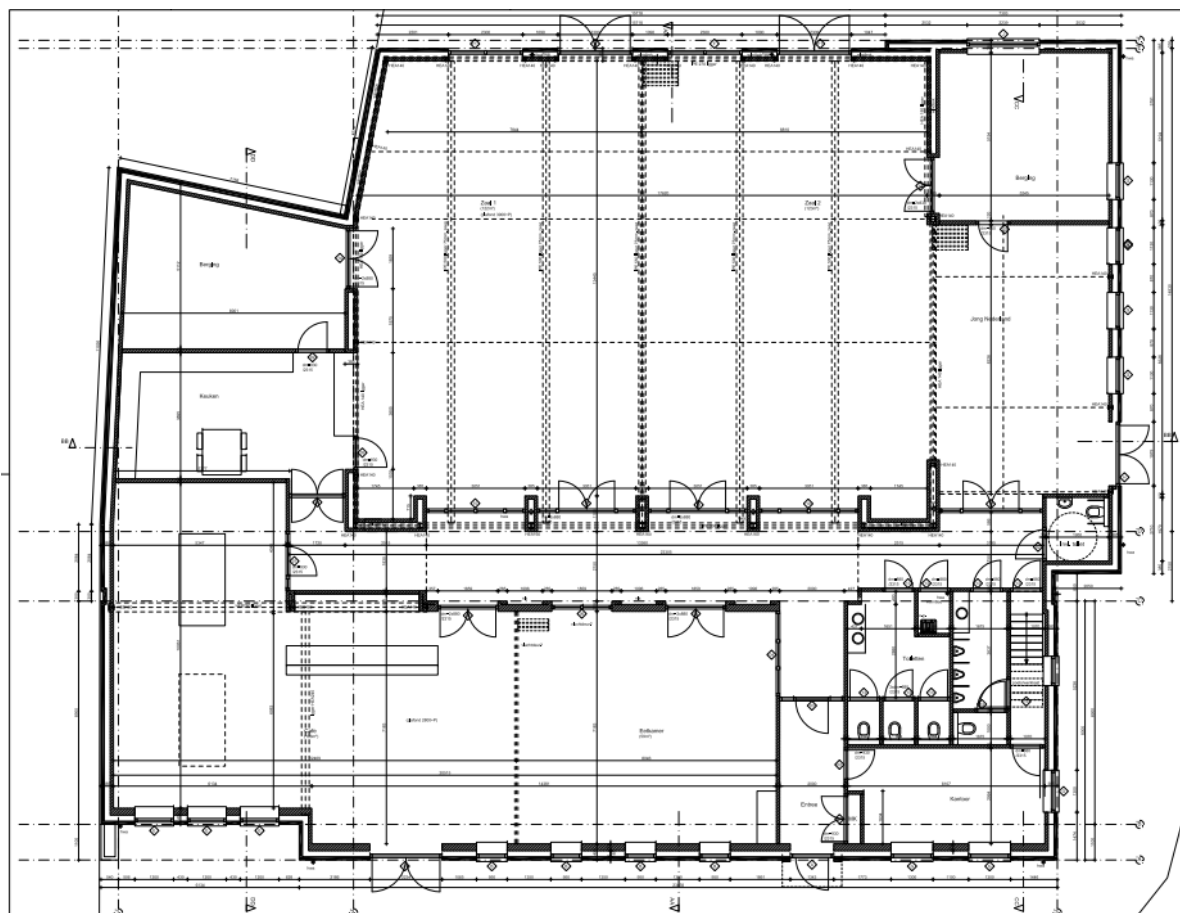
De exploitatie van de nieuwe voorziening is sluitend na 3 jaar.

Bijlage 1: Ontwerptekeningen

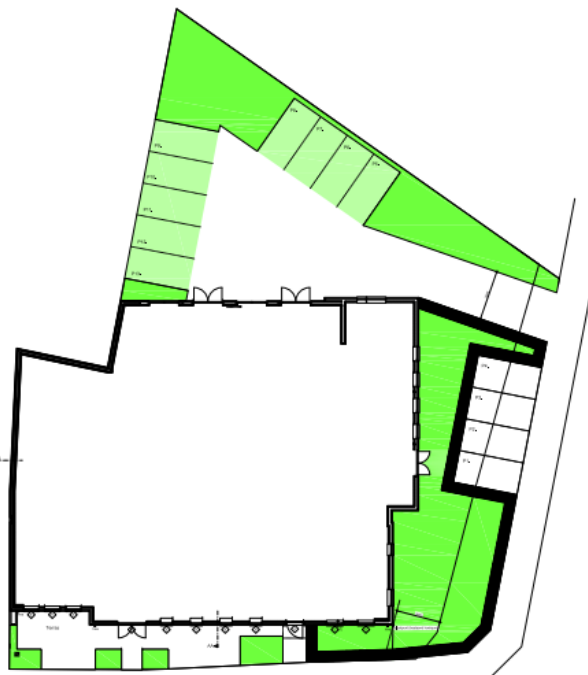
Aanzichten



Plattegrond



Bouwwak



Bijlage 2: Gegevens Stichting

Stichting Gemeenschapshuis Gastel

- Oude locatie
 - De Schaapskooi
 - 't Lange 20
 - 6028 SG Gastel
 - 0495-495202
- Nieuwe locatie
 - De Cranehoeve
 - Sint Cornelisplein 2
 - 6028 RN Gastel
- Belastingen
 - BTW nummer: NL008899800B01
 - Belastingdienst Eindhoven
- KvK nummer 41091271
- Samenstelling bestuur
 - Henricus Josephus Godefridus Bax,
 - Leonardus Johannes Claassen,
 - Mariëlle Elisabeth Gertruda Hermina van Mierlo
 - Petrus Franciscus Bax,
 - Barthelomeus Peterus Louwrentius van Velthoven,
 - Franciscus Johannes Lambertus Verhoeven


Voorzitter
Penningmeester
Secretaris

Bijlage 3 : Lijst met rapporten en onderzoeken

1. Quick scan de Schaapskooi 2016, Laride
2. Gemeente Cranendonck: Quick scan – scenario-onderzoek – Schaapskooi 2018
3. Projectplan de Schaapskooi 2018
4. Projectplan de Schaapskooi 2020
5. Beschikbaarstelling krediet Gemeenschapsvoorziening Gastel, 10 maart 2020 (Gemeente Cranendonck)
6. Enquête toekomst Gastel 2021
7. Visie toekomst Gastel 2032
8. Koopovereenkomst De Cranehoeve
9. Beschrijving beheersvormen gemeenschapshuizen Peel en Maas

Bijlage 4 : Begrotingen

E-begroting

Projectnr. 1122023 Dorphuis Gastel		BUGETBEGROTING		 Advies & Projectmanagement B.V.		
Project ET Installatie		circa totaal 650 m2				
Datum 9-4-2024						
Betreft Budgetbegroting ET Installatie						
Beschrijving / Onderdeel	Aantal	Norm	Manuren	Materiaal p/e	Materiaal	Totaal
Nieuwe verdeelkast	1	8	8 €	4.500,00 €	4.500,00 €	€ 4.500,00
Aansluiten bekabeling	30	0,2	6 €	12,50 €	375,00 €	€ 375,00
Bedienpaneel verlichting	1	4	4 €	500,00 €	500,00 €	€ 500,00
Stuurkabel	40	0,05	2 €	5,00 €	200,00 €	€ 200,00
Afdekgoot	1	2	2 €	100,00 €	100,00 €	€ 100,00
Kabelgoot	95	0,4	38 €	40,00 €	3.800,00 €	€ 3.800,00
Wandgoot	20	0,7	14 €	75,00 €	1.500,00 €	€ 1.500,00
Armatuur	130	0,4	52 €	105,00 €	13.650,00 €	€ 13.650,00
Armatuur Toiletten	13	0,4	5,2 €	45,00 €	585,00 €	€ 585,00
Aanwezigheid m Toiletten	7	0,5	3,5 €	75,00 €	525,00 €	€ 525,00
NV Armatuur Code X1 picto	20	0,4	8 €	120,00 €	2.400,00 €	€ 2.400,00
NV Armatuur Code X2 NV	18	0,4	7,2 €	125,00 €	2.250,00 €	€ 2.250,00
NV Armatuur Code X3 NV buiten	10	0,4	4 €	270,00 €	2.700,00 €	€ 2.700,00
Lichtmast	3	4	12 €	750,00 €	2.250,00 €	€ 2.250,00
Kabel 3x2,5	500	0,05	25 €	2,50 €	1.250,00 €	€ 1.250,00
Kabel 5x2,5	500	0,05	25 €	4,50 €	2.250,00 €	€ 2.250,00
Kabel 2x2,5 kas	100	0,05	5 €	5,00 €	500,00 €	€ 500,00
Buis	500	0,2	100 €	2,50 €	1.250,00 €	€ 1.250,00
Kabeldoos	100	0,75	75 €	15,00 €	1.500,00 €	€ 1.500,00
dubbel wcd	50	0,5	25 €	25,00 €	1.250,00 €	€ 1.250,00
schakelaars	20	0,5	10 €	25,00 €	500,00 €	€ 500,00
Buis	500	0,2	100 €	5,50 €	2.750,00 €	€ 2.750,00
loze voorzieningen WTB CO2	12	1	12 €	10,00 €	120,00 €	€ 120,00
Wielandsnoer	188	0,05	9,4 €	10,00 €	1.880,00 €	€ 1.880,00
Voedingen WTB installatie algemeen	13	4	52 €	175,00 €	2.275,00 €	€ 2.275,00
Voedingen WTB installatie VV verdelers	8	0,5	4 €	25,00 €	200,00 €	€ 200,00
PV installatie PV paneel/draadgoot/draagsysteem/bekabeling	97	1,2	116,4 €	210,00 €	20.370,00 €	€ 20.370,00
Montage PV installatie	1	8	8 €	6.500,00 €	6.500,00 €	€ 6.500,00
Dynamische regeling PV en installatie	1	8	8 €	2.500,00 €	2.500,00 €	€ 2.500,00
Branddoorvoeringen	1	2	2 €	1.000,00 €	1.000,00 €	€ 1.000,00
Brandmeld/-ontruiming installatie	1	80	80 €	3.500,00 €	3.500,00 €	€ 3.500,00
Inbraak installatie	1	60	60 €	2.500,00 €	2.500,00 €	€ 2.500,00
Data punten	10	2	20 €	75,00 €	750,00 €	€ 750,00
Miva installatie	1	8	8 €	500,00 €	500,00 €	€ 500,00
Inspectie						
inspectie NEN 1010/3140	1	16	16 €	250,00 €	250,00 €	€ 250,00
inspectie Scoop 12	1	8	8 €	250,00 €	250,00 €	€ 250,00
Subtotaal			935		€ 89.180,00	€ 89.180,00
Toeslag materiaal & onderaanneming	10%				€ 8.918,00	€ 8.918,00
Montage, manuren			935 €	60,00 €	56.082,00 €	€ 56.082,00
Engineering, werkvoorbereiding, projectbegeleiding			187 €	85,00 €	15.889,90 €	€ 15.889,90
Trappen/steiger/Hoogwerker/container					€ 1.500,00	€ 1.500,00
Subtotaal						€ 171.569,90
Winst en risico	5%					€ 8.578,50
TOTAAL Excl. BTW						€ 180.148,40
Budget begroting is +/- 10%						

W-begroting

	Oppervlakte 718	
	Raming DO	
	Raming	prijs/m2
Terrein installaties	€ 27.512,61	€ 38,3
Hemelwaterafvoeren	€ 11.871,79	€ 16,5
Riolering	€ 10.022,47	€ 14,0
Tapwater	€ 32.387,68	€ 45,1
Sanitair	€ 25.886,79	€ 36,1
Gasinstallaties	€ -	€ 0,0
Brandbestrijding	€ 1.798,75	€ 2,5
Verwarming	€ 69.197,00	€ 96,4
Luchtbehandeling	€ 139.780,00	€ 194,7
Koeling	€ 75.073,00	€ 104,6
Meet- & regel	€ 63.524,08	€ 88,5
	€ 457.054	€ 637
Elektrotechniek	€ -	
Totaal	€ 457.054	

Bouwkundige kosten begroting

Rubriek	Onderwerp		Bedrag
01	Algemeen		€ 11.846,00
05	Bouwplaatsvoorzieningen		€ 220.311,29
10	Sloopwerk		€ 34.830,00
11	Maatvoering		€ 3.100,87
12	Grondwerk		€ 34.438,90
14	Buitenriool en drainage		€ 17.175,50
15	Terreinverharding		€ 30.638,56
21	Betonwerk		€ 68.265,65
22	Metselwerk		€ 163.530,38
23	Vooraf ver. Steen elementen		€ 68.420,41
24	Ruwbouw timmerwerk		€ 103.734,74
25	Metaalconstructies		€ 81.959,02
30	Kozijnen, ramen, deuren		€ 242.050,61
32	Trappen		€ 13.235,18
33	Dakbedekking		€ 89.729,68
34	Beglazing		€ 4.406,65
35	Natuursteen en kunststeen		€ 3.983,34
36	Voegvulling		€ 2.500,00
40	Stucadoorwerk		€ 33.469,10
41	Tegelwerk		€ 66.346,30
42	Dekvloeren		€ 21.329,17
43	Metaal en kunststofwerken		€ 800,38
44	Systeemwanden en -plafonds		€ 32.376,76
45	Afbouwtimmerwerk		€ 11.242,29
46	Schilderwerk		€ 34.479,82
48	Behangwerk, vloerbedekking, stoffen		€ 650,00
50	Dakgoten en hemelwaterafvoer		€ 5.153,40
51	Binnenriool		€ 294,00
52	Waterinstallatie		€ 756,25
60	Verwarmingsinstallatie		€ 2.188,50
61	Ventilatie en luchtbehandeling		€ 8.168,00
70	Electrotechnische installatie		€ 4.127,00
	Totaal netto		€ 1.415.537,75
	Algemene kosten	6,00%	€ 84.932,27
	Winst en risico	4,00%	€ 60.018,80
	CAR verzekering	0,35%	€ 5.461,71
	Afronding		€ 1,00
	Totaal netto		€ 1.565.951,53