PentaRho™

Ruimte om te zijn.

Haalbaarheidsonderzoek

Zelhemhuus

gemeente Bronckhorst

Opdrachtgever	Gemeente Bronckhorst, de heer J. Glandrup
Opgesteld door	Bert Kampman, Floor Lensing en Annet Vieveen
Kenmerk	U23235
Status	Definitief
Datum	12 juni 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 De vraag 3
1.3 Organisatie opdracht 3
1.4 Projectorganisatie 4

2 Kaders en uitgangspunten 5
2.1 Collegebesluit 5
2.2 Coalitieakkoord 5
2.3 Uitgangspunten vanuit de projectgroep 6
2.4 Overige kaders 6

3 Proces haalbaarheidsonderzoek 7
3.1 Aanpak 7
3.2 Dorpskamer 7
3.3 Activiteiten Zelhemhuus 7
3.4 Locaties en vlekkenplan 7
3.5 Locaties 8
3.6 Ontwikkelingen tijdens het onderzoek 9

4 Organisatiestructuur 11
4.1 Organisatievorm 11
4.2 Organisatie paraplu 11
4.3 Dorpsmanager 13

5 Ruimtelijk plan 15

6 Beheer en eigendom 17
6.1 Beheer 17
6.2 Exploitatie 17

7 Conclusie 19

8 Aanbevelingen 20

9 Bijlagen 21
9.1 Opbrengsten individuele gesprekken 21
9.2 Activiteiten 25
9.3 Vlekkenplan 27
9.4 Netwerkorganisatie 28
9.5 Lijnorganisatie 29
9.6 Minimum variant ruimtelijk plan 30
9.7 Pro forma business case berekening 31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Zelhem bestaat de behoefte aan een brede voorziening voor cultuur, welzijn en zorg. ICSadviseurs heeft in 2020 en 2021 een eerste onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een Zelhemhuus. Het onderzoek van ICS geeft een beeld van de kansen voor een Zelhemhuus en de mogelijkheden die de partijen zien om samen te werken en mogelijke locaties. Volgens het ICS rapport zorgt het Zelhemhuus voor een toekomstbestendig voorzieningenniveau in Zelhem en draagt het bij aan het versterken van de structuur van maatschappelijke voorzieningen en de structuur en kwaliteit van de openbare ruimte met een sterk effect op de leefbaarheid.

Naar aanleiding van het eerste onderzoek van ICS is de gemeente Bronckhorst in 2021 op zoek gegaan naar een projectleider voor het vervolgtraject van het haalbaarheidsonderzoek voor het Zelhemhuus in het centrum van Zelhem. De eerste verkenning naar de haalbaarheid van het Zelhemhuus wordt in dit haalbaarheidsonderzoek geconcretiseerd. In dit rapport wordt een concreet, samenhangend en inzichtelijk pakket voor het Zelhemhuus opgesteld, dat draagvlak heeft bij de betrokken partijen. Er wordt ingegaan op het aanbod van activiteiten en diensten, de benodigde ruimte, mogelijke locaties, de organisatiestructuur en beheer en exploitatie.

1.2 De vraag

De vraag gaat over een Zelhemhuus in Zelhem. Dit is een project met een impact op het sociaal maatschappelijk leven van de bewoners van Zelhem. Gevraagd is de haalbaarheid van een Zelhemhuus te onderzoeken, waarbij de volgende onderdelen samen het Zelhemhuus maken:

- inventarisatie van de activiteiten en diensten;
- haalbare en concrete actieve programmering;
- haalbare en bindende afspraken met partijen over de organisatorische paraplu: organisatie, beheer en financiën;
- een eerste aanzet van de ruimtelijke invulling en investering.

1.3 Organisatie opdracht

Na de startbijeenkomst hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. De projectgroep is vervolgens aan de slag gegaan met de activiteiten en programmering, de ruimtebehoefte, organisatorische paraplu en een eerste aanzet van de ruimtelijke invulling. Tussentijds heeft de klankbordgroep advies en feedback gegeven en heeft de stuurgroep een besluitvormende rol in het proces gehad.

1.4 Projectorganisatie

Dit haalbaarheidsonderzoek is tot stand gekomen in samenspraak met de projectgroep, de klankbordgroep en de stuurgroep bestaande uit:

Stuurgroep	
Jeroen Glandrup	Gemeente Bronckhorst
Bert Elschot	Vitale Kernen Zelhem

Projectgroep	
Wim Heusinkveld	Vitale Kernen Zelhem
Els Pierik	Gemeente Bronckhorst
Henk Knipping	Het Klokhuis
Wieb Broekhuijsen	Bibliotheek West-Achterhoek
Henk Wentink/Johan Godschalk	Stichting Vrienden van de Lamberti/Stichting Zelhem Samen
Niek Willemsen	Vitale Kernen Zelhem
Evert van den Born	Stichting Smedekinck *(laatste fase onderzoek)*

Klankbordgroep (organisaties)	
Gemeente	Het Klokhuis
Bibliotheek	Lambertikerk
Smedekinck	TIP
Stichting SJJS	Oratriumkoor
De Boerderij	Ideeëndokter
Politie	Het Nut
Stichting Welzijn	Zozijn
Sa-net	De Zonnebloem
Present	Mannenkoor
Bridgeclub Zelhem	Stichting Kamermuziek
Stichting Noodhulp	Harmonie Prinses Juliana
IJsselstek	Stichting Groene Kruis Zelhem-Halle
Galerie Zelhem	Vitale Kernen Zelhem

2 Kaders en uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de kaders en uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek naar een Zelhemhuus uiteengezet.

2.1 Collegebesluit

In het collegebesluit van 1 februari 2022 staan een aantal kanttekeningen en randvoorwaarden voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek van het Zelhemhuus. Ook wordt een kader gegeven voor de kosten. Hieronder worden de kaders en uitgangspunten uit het collegebesluit weergegeven.

Kanttekeningen en randvoorwaarden

De haalbaarheid is afhankelijk van de bereidheid van de partijen. Belangrijk om mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek en het vervolg is de vraag of partijen mee blijven doen wanneer het concreter wordt en het eigen belang opzij zetten.

1. Een commerciële drager is een belangrijke randvoorwaarde voor een duurzaam en toekomstbestendig Zelhemhuus. Een commerciële drager of een partij voor een langdurige exploitatie is een belangrijke voorwaarde.
2. Belangrijke randvoorwaarden bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek van het Zelhemhuus zijn:
    a. Het versterken van het voorzieningenniveau in Zelhem.
    b. Het initiatief is van onderop gedragen.
    c. Het Zelhemhuus heeft een blijvend effect en rendement.
    d. Een individuele bijdrage van maatschappelijke partners.
    e. Het Zelhemhuus zorgt voor sociale cohesie in de kern Zelhem.
    f. Het Zelhemhuus is zelfredzaam.

Platform Welzijn Zelhem–Halle e.o. speelt als samenwerkingsconcept geen rol bij het onderzoek naar het Zelhemhuus.

Kosten

De kosten voor het realiseren van een Zelhemhuus zijn bij de start van het onderzoek nog niet bekend. Het is duidelijk dat als er een Zelhemhuus gerealiseerd gaat worden er aanpassingen aan het gebouw en de open ruimte nodig zijn. Daarbij wordt onderzocht of een beroep kan worden gedaan op de bijdrage vanuit de provincie of anderen. Bijvoorbeeld: Dorpendeal en leefbaarheid aanpassing gemeenschapsvoorziening.

2.2 Coalitieakkoord

Het coalitieakkoord Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst, is een leidraad voor de ambities en doelen voor de periode 2022-2026. In het coalitieakkoord wordt aangegeven dat voor het in stand houden van de leefbaarheid de initiatieven in de kernen worden benut om de maatschappelijke doelen te behalen.

Sinds het najaar 2017 zijn er vanuit het programma Vitale Kernen werkgroepen en visies opgesteld, gericht op het toekomstbestendig maken van de centra van de vier grootste dorpen: Hengelo, Vorden, Steenderen en Zelhem. Dit programma is bedoeld om de leefbaarheid en het draagvlak te vergroten.

Voor het sociaal domein gaat het coalitieakkoord uit van een brede basis waar inwoners zoveel mogelijk zelfstandig en met eigen verantwoordelijkheid deelnemen aan de maatschappij. Er zijn voldoende ontmoetingsplekken voor een breed sociaal netwerk. We

stimuleren en inspireren verenigingen en organisaties om te verbinden en waar mogelijk samen te werken om zo met minder mensen meer te bereiken. Daarbij ondersteunen we zowel op inhoud als qua faciliteiten.
De insteek van het coalitieakkoord is dat iedereen in Bronckhorst erbij hoort en dat iedereen mee kan doen. Dit wordt onder andere bereikt door de volgende acties:

- We werken samen met netwerkpartners in integrale werkgroepen om de mate van participatie van mensen in de samenleving te vergroten, met als doel iedereen een stap te laten zetten op de participatieladder, van sociaal geïsoleerd tot werkend zonder ondersteuning.
- We zetten in 2022 en 2023 in op dorpskamers als laagdrempelige ontmoetings- en activiteitenplekken, waar met lichte begeleiding inwoners zonder indicatie zich gesteund en gezien voelen in hun eigen omgeving.
- We ondersteunen initiatieven voor laagdrempelige ontmoetingsplekken in elke kern. We helpen de welzijnsorganisaties en het verenigingsleven om een stevige basis neer te blijven zetten voor het ontmoeten en ondersteunen van onze inwoners.

2.3 Uitgangspunten vanuit de projectgroep

Een uitgangspunt vanuit de projectgroep is de exploiteerbaarheid van het vastgoed. Het voorgaande heeft betrekking op elke eigenaar/exploitant. De partijen kunnen meedoen met het Zelhemhuus als voor hen ook duidelijk is dat de exploitatie staat. Aangezien er meerdere eigenaren/exploitanten zijn, zal er in de projectgroep voor elke eigenaar/exploitant hier aandacht voor zijn.

Een ander uitgangspunt is dat het gebruik maken van het Zelhemhuus ook betaalbaar is voor de verenigingen en eindgebruikers.

2.4 Overige kaders

Na de gesprekken is duidelijk geworden dat het Zelhemhuus bij voorkeur een centrumlocatie is. Door de gemeente is aangegeven dat de locatie De Brink niet langer onderdeel is van het onderzoek. De eigenaar kiest voor een alternatieve invulling (woningbouw) waarbij de maatschappelijke component (theaterzaal) komt te vervallen. Dit wijkt af van de conclusie in het rapport van ICS.

3 Proces haalbaarheidsonderzoek

3.1 Aanpak

De boogde aanpak betrof de fases: inventarisatiefase, inspiratiefase, ruimtelijke fase, organisatorische fase, inpassingsstudie en organisatie & communicatie.
In 2021 is de inventarisatiefase gestart met een kick-off en individuele gesprekken om de activiteiten, diensten en behoeften van de betrokken partijen te inventariseren. In *bijlage 9.1* zijn de opbrengsten van deze gesprekken opgenomen. In de inspiratiefase is duidelijk geworden welke organisaties in het Zelhemhuus willen samenwerken, wat het totaalaanbod aan activiteiten en behoeften van de organisaties is en welke activiteiten er in het Zelhemhuus plaatsvinden. Tijdens de inspiratiefase is geconstateerd dat eerst gezocht moet worden naar hoe het belang van het Zelhemhuus en de belangen van de eigen organisaties leiden tot een win-win situatie. Samenwerken op actieve programmering heeft vanaf dat moment een belangrijke rol in het proces gespeeld welke tijdens de ruimtelijke fase, organisatorische fase en de inpassingsstudie als uitdagende factor is gezien.

Dat het proces uitdagende factoren betrof, heeft veelal te maken met de complexe context die het Zelhemhuus kent. Over het algemeen is een Kulturhus een voorziening in één gebouw, aangestuurd vanuit één organisatie die een grote diversiteit aan partijen en activiteiten de kans geeft tot bijvoorbeeld ontmoeting en het vergroten van de leefbaarheid in het dorp. Echter is in Zelhem de opzet om te spreken van meerdere gebouwen op verschillende, uit elkaar liggende locaties waarbij niet vanuit één organisatie gewerkt wordt maar vanuit een paraplu. In deze situatie komen de individuele belangen van organisaties aan de orde, naast de belangen vanuit het creëren van het Zelhemhuus. Dit gaat veelal over identiteit en autonomie.

3.2 Dorpskamer

Een vereist onderdeel van het Zelhemhuus is een dorpskamer. In de projectgroep is dorpskamer als volgt gedefinieerd:
"In de dorpskamer vinden ontmoetingsgelegenheden plaats die vrijblijvend, voor iedere inwoner van de gemeente Bronckhorst, toegankelijk zijn. Er is een vrije inloop, wat betekent dat er geen vaste begin- of eindtijd is. Het realiseren van ontmoeting staat centraal in de dorpskamer. Daarnaast heeft een professional van de dorpskamer een signaalfunctie. Dit betekent dat deze persoon alert is op de eventuele problematiek van de bezoekers van het dorpshuis." Voor de facilitaire ondersteuning kan mogelijk een beroep worden gedaan op andere organisaties.

In de projectgroep is besloten dat het gebouw van Het Klokhuis de geschikte plek is en de voorkeur heeft voor de dorpskamer.

3.3 Activiteiten Zelhemhuus

Er is een inventarisatie gemaakt onder de betrokken partijen met alle activiteiten die binnen het Zelhemhuus plaats zouden kunnen vinden. Daarbij is rekening gehouden met dag, tijd, frequentie en omvang van de activiteit. De activiteiten zijn vertaald naar een vlekkenplan. Het vlekkenplan geeft de verdeling van soorten activiteiten over de verschillende beschikbare locaties aan. De lijst met activiteiten is terug te vinden in *bijlage 9.2*.

3.4 Locaties en vlekkenplan

Tijdens het proces zijn er diverse locaties onderzocht. Het gaat hierbij om de Boerderij, Smedekinck, Bibliotheek, Het Klokhuis, Lambertikerk en Leerhuys. De locatie Boerderij is in de uitwerking niet verder als locatie meegenomen. De Boerderij zag geen aanleiding om fysiek mee te gaan met het Zelhemhuus en voelde deze noodzaak minder dan andere partijen. De kansen op activiteitenniveau hebben zij echter wel als positief ervaren en zijn daarom altijd

meegenomen in het proces en de organisatorische paraplu. Vanuit de projectgroep is gesteld dat in de verdere uitwerking naar ruimten toch rekening dient te worden gehouden met de activiteiten van de Boerderij. De gedachte van de projectgroep is dat het wenselijk is om deze activiteiten te concentreren op de centrumlocaties. Hierdoor is het mogelijk dat op termijn de locatie van de Boerderij verlaten kan worden zonder dat er gebrek aan ruimte is. De Oranjehof is op dit moment de hoofdlocatie van Stichting Welzijn. Stichting Welzijn huurt deze locatie van de woningbouwvereniging. Het huurcontract loopt op 31 maart 2025 af. Een toekomstig fysiek Zelhemhuus geeft de Stichting Welzijn de mogelijkheid haar activiteiten te verhuizen naar deze nieuwe locatie.

Het vlekkenplan is te vinden in *bijlage 9.3* waarin de Bibliotheek, Het Klokhuis, Lambertikerk en Leerhuys zijn meegenomen.

Op basis van de beschikbare ruimten in de gebouwen zijn de geïnventariseerde activiteiten in een programmering geplaatst met als doel te bepalen of er genoeg ruimten beschikbaar zijn op de desbetreffende dagen en tijdsloten voor de activiteiten. Ook geeft dit inzicht op welke dagen en tijdsloten de piekmomenten zijn. Met deze analyse is in beeld gekomen welke locaties al dan niet voldoende ruimte hebben voor deze activiteiten. Het resultaat is dat de gebouwen van de Bibliotheek en Het Klokhuis te klein zijn om de beoogde activiteiten uit het vlekkenplan op een goede wijze te kunnen faciliteren. De overige gebouwen bieden voldoende ruimte dan wel kunnen met aanpassing geschikt worden gemaakt.

Vanuit de programmering en activiteiten is een ruimtestaat gemaakt voor de Bibliotheek en Het Klokhuis. Deze ruimtestaat benoemt de benodigde ruimten die in deze twee gebouwen aanwezig dienen te zijn. Daarmee kan een uitbreiding/verbouwingsplan worden vormgegeven.

Parallel aan het voorgaande geeft Stichting Zelhem Samen aan hoe de Lambertikerk aangepast kan worden. De doelstelling op hoofdlijnen is om twee grote multifunctionele zalen in de kerk te realiseren voor de culturele, religieuze en muzikale activiteiten.

Multi- en monofunctionele ruimten

In de gebouwen binnen het Zelhemhuus wordt onderscheid gemaakt tussen multifunctionele en monofunctionele ruimten. De multifunctionele ruimten zijn vrij inzetbaar voor activiteiten. De monofunctionele ruimten zijn al dan niet al in gebruik waarbij vooraf afspraken gemaakt zijn. Deze laatste zullen dan ook niet beschikbaar zijn voor activiteiten van het Zelhemhuus. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de collectieruimte van de Bibliotheek en de expositieruimte van Smedekinck.

3.5 Locaties

Hieronder zijn de locaties weergegeven met beschikbare, multifunctionele ruimten.

Bibliotheek en Het Klokhuis

Het zijn twee gebouwen met elk een eigen eigenaar. Gewenst is om de gebouwen onder te brengen bij één eigenaar en bouwkundig tot één geheel te maken. Een verbouwing en uitbreiding is nodig om de ruimten geschikt te maken voor het benodigde ruimteprogramma. Hierbij wordt rekening gehouden met de Boerderij.

Lambertikerk

Stichting Zelhem Samen is bezig met een ruimtelijk plan van de verbouwing van de kerk. De status is onbekend. De locatie wordt met name geschikt voor grotere groepen inzake muziek, dans, voorstellingen en evenementen.

Smedekinck
Het museum heeft een aantal multifunctionele ruimten die (al) gebruikt worden voor de programmering van diverse activiteiten. De werkplaats en tuinen zijn op termijn zo mogelijk inzetbaar voor de Boerderij.

Boerderij
De wens van de projectgroep is om de Boerderij op termijn te integreren met de andere locaties. Hier wordt ruimtelijk rekening mee gehouden. Het bestuur van de boerderij ziet op dit punt geen meerwaarde in fysieke samenwerking. De projectgroep is van mening dat de activiteiten binnen de Boerderij waardevol zijn in een toekomstig Zelhemhuus en ziet daarom graag dat er in het ruimtebeslag hiermee rekening wordt gehouden.

3.6 Ontwikkelingen tijdens het onderzoek
Er zijn een aantal ontwikkelingen geweest die effect hebben gehad op de discussie rondom de haalbaarheid van het Zelhemhuus. Deze ontwikkelingen zijn hieronder weergegeven.

In de beginperiode van het onderzoek is op het vlak van identiteit en autonomie een zoekproces aan de orde geweest hoe eenieder op een juiste wijze partner kan zijn van het Zelhemhuus. De organiserende partijen willen met elkaar samenwerken, echter willen zij dat er ook aandacht blijft voor hun kernactiviteit/eigen activiteit/doelstellingen. Het gaat hierbij om de mate van invloed en regie op de organisatie van het Zelhemhuus en de eigen activiteiten (wederzijdse afhankelijkheid).

Vrienden van Lamberti/Stichting Zelhem Samen
Stichting Zelhem Samen heeft in maart 2023 intern haar positie in het Zelhemhuus afgewogen en is tot de conclusie gekomen dat alle activiteiten en evenementen die de stichting in de Lambertikerk en het Leerhuys onderneemt ten goede moeten komen aan het behouden en continueren van het kerkgebouw voor zeker tien jaar. De stichting neemt een autonome rol in wat betreft de programmering en de inkomsten die hieruit voortkomen. Deze uitganspositie heeft ertoe geleid dat zij niet langer onderdeel zijn van de fysieke uitwerking van het Zelhemhuus. Stichting Zelhem Samen geeft daarbij aan wel graag samen te willen werken met andere partijen waaronder het Zelhemhuus ten gunste van de inwoners van Zelhem.

De Brink
De eigenaar van de Brink heeft plannen tot herontwikkeling van de locatie, waardoor de verenigingen die gebruik maken van de zaal naar een andere locatie gaan. Hiervoor is de Lambertikerk met name op het oog. Daarbij speelde ook de gedachte dat in de herontwikkeling toch mogelijk ruimte voor deze verenigingen gerealiseerd zou worden. De gemeente ziet de activiteiten graag naar het Zelhemhuus gaan en daarmee de zakelijke relatie met de eigenaar/exploitant te beëindigen. Tijdens het onderzoek kwamen er berichten dat de exploitatie van de Brink toch gecontinueerd zou worden, wat ongunstig kan zijn voor het Zelhemhuus/Lambertikerk en de maatschappelijke component van de opdracht. De stuurgroep, projectgroep en klankbordgroep hebben gezamenlijk uitgesproken deze nieuwe ontwikkeling vanuit de Brink niet mee te nemen. De belangrijkste afweging hierbij is dat de huidige plannen door en met maatschappelijke partners het meeste perspectief bieden om tot een toekomstbestendige, betaalbare voorziening te komen.

Huisartsenpraktijk Het Verband

In februari 2023 heeft huisartsenpraktijk Het Verband het verzoek gedaan om op de beoogde locatie van het Zelhemhuus te onderzoeken of er ruimte is voor de praktijk. De ruimtebehoefte is in kaart gebracht en de benodigde vierkante meters blijken zodanig groot dat er geen mogelijkheden worden gezien om de huisartsenpraktijk binnen het Zelhemhuus te organiseren. Daarnaast kan er niet worden voldaan aan voorwaarden als parkeerplaatsen voor de deur. Als laatste wordt de inhoudelijke meerwaarde ter discussie gesteld. Het Zelhemhuus zou teveel de zorgkant opgaan en dit is niet passend bij de doelstelling van het Zelhemhuus.

4 Organisatiestructuur

Het Zelhemhuus zal qua organisatie nader gedefinieerd moeten worden. De aanleiding is vanuit de kern Zelhem waarin diverse organisaties het belang zien om in gemeenschappelijkheid de leefbaarheid en het behalen van de doelen op het vlak van sociaal domein te versterken c.q. mogelijk te maken. De organisaties zijn divers en beschikken over diverse locaties. Met name dat laatste maakt dat het Zelhemhuus niet gezien kan worden als één centrale plek in Zelhem, maar gezien dient te worden als een overkoepelende organisatie-paraplu.

In de projectgroep is gesproken over deze overkoepelende organisatie en de kerntaak wordt gezien als het gemeenschappelijk programmeren van alle activiteiten die bijdragen aan de voornoemde doelstelling (leefbaarheid en het behalen van de doelen op het vlak van sociaal domein). Het Zelhemhuus heeft een overzicht van en inzicht in wat er in Zelhem leeft en krijgt organisaties in beweging door de activiteiten die eenieder nodig heeft of zelf wil aanbieden op de meest passende locaties te plannen/programmeren waarmee de doelstelling wordt behaald. Veel is gericht op ontmoeten en met elkaar activiteiten uitvoeren in de meest brede zin van het woord. Bij het hebben van het overzicht en inzicht in de behoefte hoort een dorpsmanager/programmamanager. Hiermee wordt één persoon/instantie bedoeld die hierop aanspreekbaar is en de verantwoordelijkheid heeft.

4.1 Organisatievorm

Er zijn twee vormen van organiseren besproken: een netwerkorganisatie en een lijnorganisatie.

Netwerkorganisatie

Bij een netwerkorganisatie staat het Zelhemhuus meer tussen de partijen en spant zich in om de sociaal domein doelstellingen te realiseren door eenieder te verleiden om de benodigde activiteiten te laten ontplooien of uit te voeren op de daarvoor gewenste locatie. De partijen/gemeente zijn en blijven zelf verantwoordelijk voor een eigen activiteitenprogramma en ook de exploitatie daarvan. Denk aan het aanvragen van subsidies en het genereren van inkomsten. Een visuele weergave van de netwerkorganisatie is te vinden in *bijlage 9.4*.

Lijnorganisatie

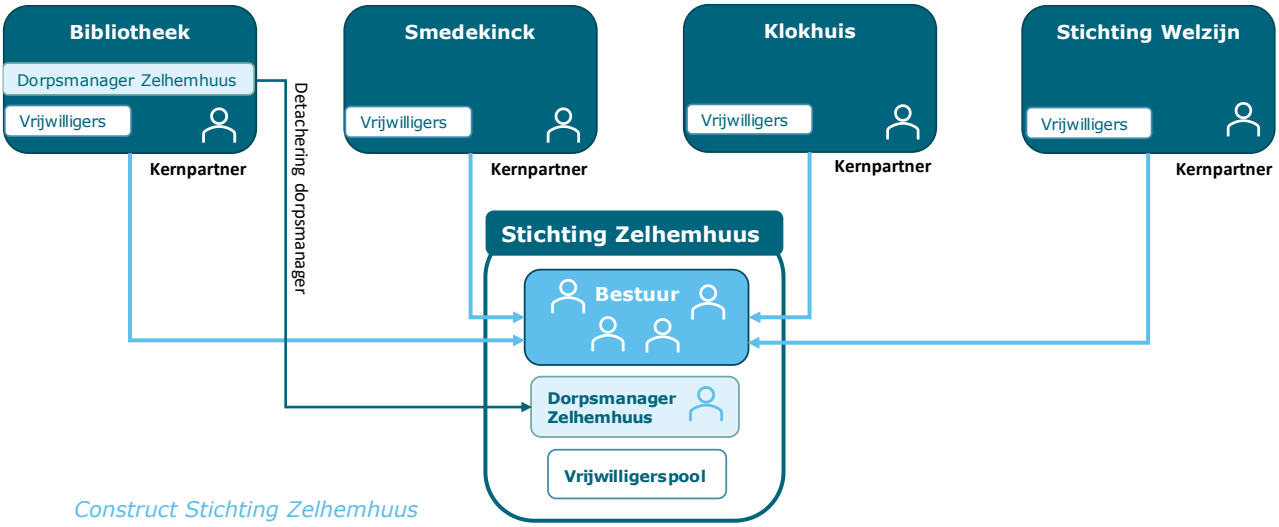
Bij een lijnorganisatie leggen de partijen/gemeente een taak of opdracht neer bij het Zelhemhuus. Het Zelhemhuus is daarmee verantwoordelijk voor de realisatie en uitvoering van die taak. Bij het verstrekken van de taak of opdracht horen ook de benodigde randvoorwaarden om het uit te kunnen voeren (financiële middelen, bevoegdheden etc.). Een visuele weergave van de lijnorganisatie is te vinden in *bijlage 9.5*.

De voorkeur vanuit de projectgroep gaat uit naar een lijnorganisatie.

4.2 Organisatie paraplu

In de organisatorische paraplu vormen de Bibliotheek, Smedekinck, Het Klokhuis en Stichting Welzijn de kernpartners van het Zelhemhuus en daarmee de Stichting. Alle andere betrokken partijen/verenigingen vormen de programmaraad. Daarnaast heeft de dorpsmanager een belangrijke rol binnen de organisatorische paraplu. Deze paragraaf licht de constructen van de stichting en de programmaraad nader toe en omschrijft de rol en bevoegdheden van de dorpsmanager.

Het is de bedoeling dat in de nieuwe situatie alle kernpartners gelijkwaardig zijn. Daarbij is onderstaande constructie het uitgangspunt. Hierin is te zien dat de kernpartners van het Zelhemhuus (Bibliotheek, Smedekinck, Het Klokhuis en Stichting Welzijn) gezamenlijk het bestuur vormen. De bibliotheek detacheert de dorpsmanager die samen met het bestuur en de vrijwilligerspool Stichting Zelhemhuus vormt.

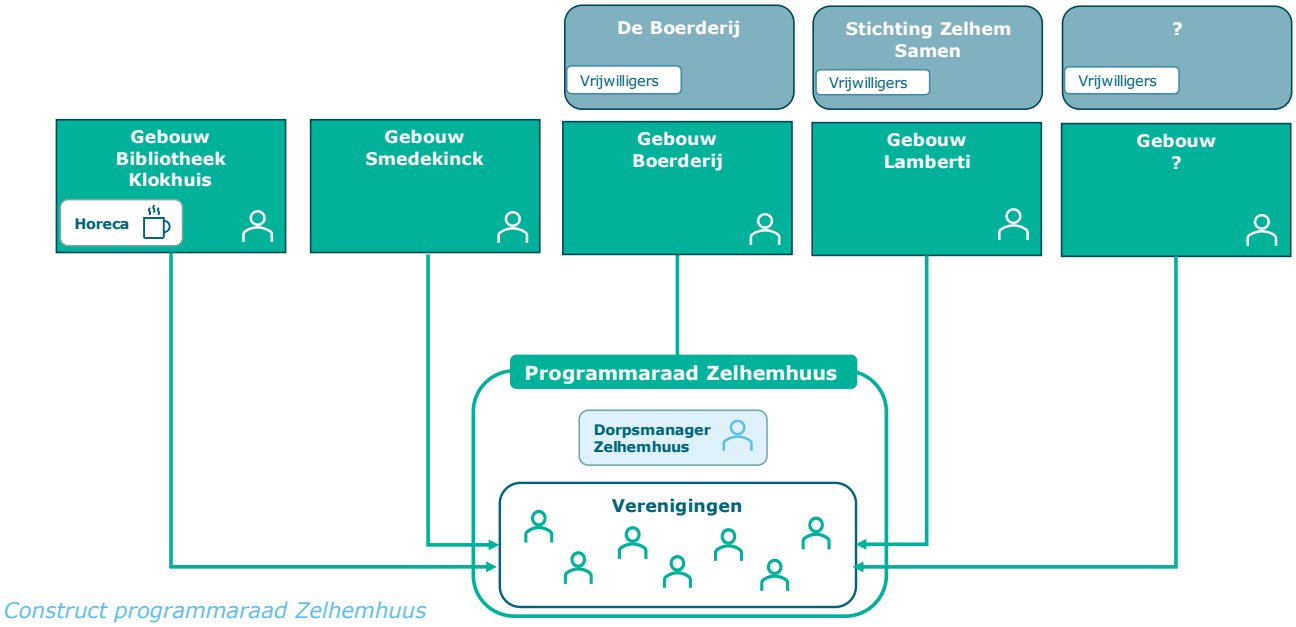


Construct Stichting Zelhemhuus

Het bestuur is opdrachtgever van de dorpsmanager en geeft de dorpsmanager rechten en bevoegdheden en één integrale opdracht. De dorpsmanager houdt rekening met de verschillende maatschappelijke opdrachten en doelstellingen van de kernpartners.

Voor de continuïteit en stabiliteit zal de organisatie van Zelhemhuus in de vorm van een stichting worden opgericht. In de statuten wordt onder meer bepaald dat de bestuursleden een kernpartner vertegenwoordigen om daarmee de maatschappelijke opgave van de kernpartner in de opdrachtstelling aan de dorpsmanager te kunnen borgen/kaderstellend te laten zijn.

Ook kent het Zelhemhuus een programmaraad onder leiding van de dorpsmanager. De programmaraad bestaat uit alle verenigingen die door aanbod van activiteiten of ruimten verbonden zijn aan het Zelhemhuus. De programmaraad heeft in ieder geval dezelfde samenstelling als de klankbordgroep. Het idee is om aan te sluiten bij het bestaande overlegorgaan Platform Welzijn Zelhem-Halle e.o. Dit platform bestaat uit met name welzijnsgerelateerde organisaties en kan wellicht met aanvulling vanuit de verenigingen/partners Zelhemhuus een goede basis vormen zonder daarmee een nieuw/extra platform te organiseren.



4.3 Dorpsmanager

De dorpsmanager is een professional die het Zelhemhuus op de kaart zet en ontwikkelt. Het betreft een betaalde functie met vaste taken. Geacht wordt dat de inzet vanuit de dorpsmanager afneemt na de opstartperiode van het Zelhemhuus van een paar jaar. De dorpsmanager blijft essentieel voor het Zelhemhuus en zal na de opstartperiode de opgelegde taken continueren en het Zelhemhuus verder ontwikkelen. Tussentijds zal een evaluatie plaatsvinden over de functie en de opbrengsten.

De dorpsmanager komt in dienst bij de Bibliotheek. De Bibliotheek is werkgever en draagt daarmee de verantwoordelijkheid bij ziekte en andere zaken. De lasten voor de Bibliotheek zullen daardoor toenemen en vragen om verhoging van de (gemeentelijke) subsidie dan wel toezegging. De gemeente wil voor deze functie onderzoeken of subsidie vanuit de provincie mogelijk is. De Bibliotheek stelt de dorpsmanager ter beschikking aan Stichting Zelhemhuus. Het bestuur van Stichting Zelhemhuus is vervolgens functioneel opdrachtgever van de dorpsmanager.

Taken van de dorpsmanager:

- fungeren als boegbeeld van het Zelhemhuus;
- leiding geven aan programmaraad / commissie;
- aansluiten bij bestaande netwerken;
- samenstellen programmering van activiteiten (*in afstemming met kernpartners*) ;
- ontwikkelen en aantrekken nieuwe activiteiten (*in afstemming met kernpartners*);
- verenigingen verleiden om gebruik te maken van ruimten kernpartners ;
- organiseren inzet vrijwilligers binnen de mogelijkheden die er zijn (*in afstemming met kernpartners*);
- realiseren van doelstellingen die door het bestuur zijn opgelegd (*nader te bepalen, zie voorbeelden*);
- werven van subsidies ten gunste van uitvoering activiteiten en inzet van professionals
- bevorderen van samenwerkingen tussen partijen onderling en het bedrijfsleven;
- jaarplan maken hoe het Zelhemhuus kan functioneren;
- interne en externe communicatie (o.a. persberichten, nieuwsbrief).

Voorbeelden van doelstellingen voor de dorpsmanager kunnen zijn:

- toename van activiteiten;
- samenwerking partijen promoten en bevorderen;
- tevredenheid;
- verenigingen peilen;
- drie gezamenlijke activiteiten per jaar organiseren;
- een vrijwilligersmarkt organiseren.

De projectgroep heeft in de basis akkoord gegeven voor de uitgangspunten van de dorpsmanager.

5 Ruimtelijk plan

Ruimtelijk is het gebouw van de Bibliotheek en het Klokhuis uitgebreid middels diverse scenario's geanalyseerd en besproken. Het beoogde Zelhemhuus neerzetten waarbij de activiteiten uit het ruimteprogramma een plek krijgen kent een grote verbouwingsopgave. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de volgende punten:

- Het moet voor partijen aantrekkelijk zijn om hun activiteiten in het Zelhemhuus te laten plaatsvinden.
- Het moet voor iedereen toegankelijk zijn.
- De staat van het gebouw op dit moment.
- Het gebouw moet verduurzaamd worden.
- De voorkeur voor het Zelhemhuus betreft een centrumlocatie.
- Indien mogelijk grotendeels in één gebouw.

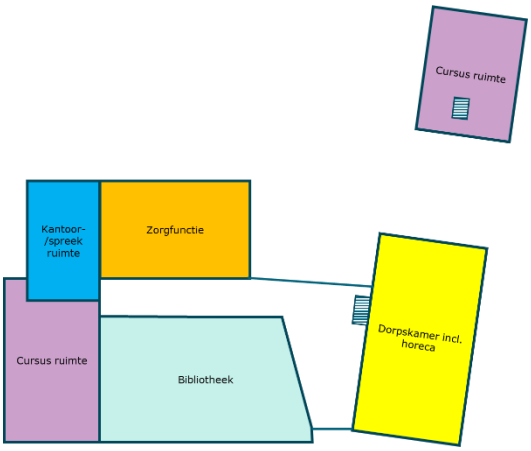
Dit is te realiseren middels onderstaande, basisvariant.

Basisvariant

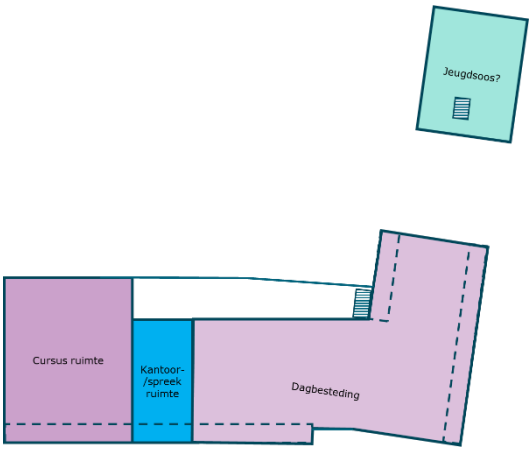
In de basisvariant kan het ruimteprogramma gerealiseerd worden. Dit betekent dat het pand een grote verbouwing moet ondergaan en bovendien verduurzaamd moet worden.

Bij het bibliotheekgebouw worden de aanbouw achter en de kap verwijderd en compleet opnieuw opgebouwd met het terugbrengen van de cultuur-historische uitstraling. Daarmee is het mogelijk om de niveauverschillen op de verdieping op te lossen en tevens gelijk een duurzame schil in installaties te realiseren. Het Klokhuisgebouw wordt op de verdieping aangesloten op het Bibliotheekgebouw zodat er op verdieping 1 één aansluiting is. Ook de overige onderdelen worden verduurzaamd.

Begane grond



Verdieping



Investeringsraming (en exploitatiebegroting)

De investeringsopgave voor de gewenste variant bedraagt ca. € 6.000.000,- exclusief de eventuele kosten van de genoemde uitgangspunten.

Zelhemhuus, scenario D aangepast							d.d. 17-04-2023
							Opmerkingen
Bibliotheek							
sloopkosten bouwdeel achterzijde en verdieping (bvo)	542	m²	€	75	€	40.650	
Verbouw bestaand bgg (bvo)	350	m²	€	1.925	€	673.750	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verbouw bestaand verdieping (bvo)	0	m²	€	1.925	€	-	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Nieuwbouw bgg en verd. (bvo)	700	m²	€	2.300	€	1.610.000	incl entree, verkeersruimte, toiletten en lift
Aansluiting nieuw op bestaand	1	p	€	75.000	€	75.000	aansluiting, draagconstructie, stabiliteit ed.
Verduurzaming bestaande bouw	350	m²	€	115	€	40.250	
Klokhuis, gebouw voor							
Verbouw bestaand bgg (bvo)	194	m²	€	1.925	€	373.450	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verbouw bestaand verdieping (bvo)	194	m²	€	1.925	€	373.450	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Nieuwbouw bgg en verd. (bvo)	0	m²	€	2.300	€	-	inclusief koppeling naar boerderij op verdieping
Aansluiting nieuw op bestaand	1	p	€	90.000	€	90.000	aansluiting, draagconstructie, stabiliteit, aanpassen kap ed.
Verduurzaming bestaande bouw	388	m²	€	115	€	44.620	
Klokhuis, gebouw achter							
Verbouw bestaand bgg (bvo)	110	m²	€	1.925	€	211.750	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verbouw bestaand verdieping (bvo)	110	m²	€	1.925	€	211.750	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verduurzaming bestaande bouw	220	m²	€	115	€	25.300	
Toeslag marktontwikkeling					PM		Exclusief prijsverhogingen en indexeringen
Totaal directe kosten					€	3.769.970	
Bijkomende kosten				20%	€	753.994	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
onvoorzien				10%	€	452.396	
Stichtingskosten exclusief btw					**€**	**4.976.360**	
btw				21%	€	1.045.036	
Stichtingskosten inclusief btw					**€**	**6.021.396**	
							prijspeil januari 2023

Uitgangspunten:
- geen asbest aanwezig
- schone grond
- geen terreinwerkzaamheden opgenomen
- geen inrichtingskosten, meubilair, raambekleding opgenomen
- bouw in meerdere fases, geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk
- controle van plattegronden van de bestaande gebouwen i.v.m. ontbreken goede tekeningen

De basisvariant is voor de gemeente een te grote opgave en daarmee financieel niet haalbaar. Daarbij is de veronderstelling dat de betrokken partijen geen financiële bijdrage kunnen of gaan leveren. Daardoor is het ook voor de partijen een te grote financiële opgave. In de bijlage is de investeringsopgave vertaald naar de exploitatiebegroting waarbij ervan uit is gegaan dat de gemeente deze in z'n geheel draagt (*bijlage 9.7, exploitatie 1*). De kapitaallasten worden gedekt door de inkomsten monofunctionele huur. De huurtarieven sluiten aan bij de huidige bekende tarieven. Het Klokhuis wordt ook huurder. Het verschil in lasten en dekking is voor de gemeente te groot.

Minimum variant

In de minimum variant is het uitgangspunt dat de ruimte- en gebouwopzet gerespecteerd blijven en dat enkel de twee hoofdgebouwen aan elkaar verbonden worden (een beperkte uitbreiding). Met deze variant wordt beduidend minder geïnvesteerd, maar kunnen de activiteiten zeer beperkt gerealiseerd worden. Tevens is de verbouwingsopgave nog steeds erg groot. Dit heeft te maken met de staat van het gebouw en de verduurzamingsopgave. De minimum variant draagt niet bij aan de doelstellingen van het Zelhemhuus en is daardoor ongeschikt. Deze minimum variant is opgenomen in *bijlage 9.6*.

6 Beheer en eigendom

6.1 Beheer

In de huidige situatie is sprake van twee eigenaren. De gemeente is eigenaar van het gebouw van de Bibliotheek en Het Klokhuis is eigenaar van het naastgelegen gebouw. Om het Zelhemhuus een fysieke plek te geven is het gewenst dat deze gebouwen aan elkaar verbonden worden. Echter ontstaat daarbij de vraag wie investeert en hoe wordt omgegaan met het huren van de ruimten in de gebouwen. Geconstateerd wordt dat het beter en overzichtelijker is wanneer er sprake is van één eigenaar en exploitant die alle faciliteiten aanbiedt. De gemeente geeft hier met het oog op haar doelstellingen geen voorkeur aan. Het Klokhuis heeft de intentie uitgesproken, mits het financieel haalbaar te maken is wat betreft exploitatie (*pro forma berekening in bijlage 9.7, exploitatie 2*). Het Klokhuis zou daarmee eigenaar en exploitant/beheerder van beide panden worden inclusief de aan te bieden diensten/faciliteiten zoals schoonmaak en horeca in de dorpskamer. Vooraf dienen langjarige afspraken te worden gemaakt zoals het handhaven van tarieven, de overnamewaarde van de gebouwen en bijdragen partners en dergelijke.

Horeca

De bedrijfsvoering van de horeca is in handen van Het Klokhuis. De horeca betreft een eenvoudige voorziening die niet concurrent zal zijn met de commerciële horeca elders in het dorp. Het biedt verenigingen de mogelijkheid om ook zelf de voorziening te bemensen met vrijwilligers en eigen inkoop van koffie en dergelijke te doen. Op deze manier wordt het voor de verenigingen betaalbaar en laagdrempelig gehouden.

6.2 Exploitatie

De exploitatie van het Zelhemhuus gaat uit van:

- Levering functie dorpsmanager (via bibliotheek).
- Kosten werkplek dorpsmanager en kantoor- en overige kosten.
- Inkomsten vanuit multifunctionele verhuur zijn voor de zelfstandig exploitanten (niet voor Zelhemhuus).
- Inkomsten vanuit monofunctionele verhuur zijn voor de eigenaren (niet voor Zelhemhuus).
- Inzet vrijwilligers gaat vanuit de 'eigen' pool per kernpartner.
- Inzet professionals dorpskamer is vanuit/via gemeente.
- Inzet zo mogelijk van beheerders van stichting Welzijn.
- De horeca op de locatie bibliotheek/Klokhuis wordt verzorgd door het Klokhuis.

De lasten omvatten:

- Dorpsmanager (subsidie Provincie aanspreken)
- Werkplek met kantoor-/overige kosten (dekken uit afdracht vanuit kernpartners Zelhemhuus)

Elke 'exploiterende' partij (zoals bijvoorbeeld Smedekinck, Lambertikerk, Het Klokhuis, etc.) bepaalt zelf de huurtarieven voor mono- en multifunctionele verhuur van de ruimten. Het is dan gewenst dat alle exploitanten hierover afstemming hebben om enigszins vergelijkbare tarieven te hanteren en ongewenste concurrentie daarmee te voorkomen. De verenigingen en dergelijke betalen de huur en dit is ten gunste van de exploitanten.

Er moeten vooraf afspraken gemaakt worden over de gezamenlijke (bedrijfs)kosten die de partijen binnen het Zelhemhuus hebben. Als de dorpsmanager door de manier van functioneren geld oplevert voor de partijen kan men spreken over een eventuele afdracht aan het

Zelhemhuus. In de bijlage is een pro forma exploitatiebegroting opgenomen (*bijlage 9.7, exploitatie 3*).

7 Conclusie

Gevraagd is om een Programma van Eisen (PvE) op te stellen met een concreet, samenhangend en inzichtelijk pakket van activiteiten en diensten in het Zelhemhuus, dat draagvlak heeft bij de betrokken partijen. De wens is een vertaling van:

- haalbare en concrete actieve programmering;
- haalbare en bindende afspraken met partijen over de organisatorische paraplu: organisatie, beheer en financiën;
- een eerste aanzet van de ruimtelijke invulling en investering.

De programmering die nodig is voor het Zelhemhuus in Zelhem is in beeld gebracht en vertaald naar locaties. Met een verbouwing van de Lambertikerk door Stichting Zelhem Samen is de beoogde programmering in de Lambertikerk, zoals opgenomen in het vlekkenplan, mogelijk. Stichting Zelhem Samen wil de verbouwing zelf verder oppakken. Het gebouw van de Bibliotheek en Het Klokhuis in de huidige staat biedt onvoldoende ruimte om de beoogde activiteiten te faciliteren. De overige gebouwen hebben de benodigde ruimten om de overige programmering plaats te laten vinden.

Fysieke haalbaarheid

Om de gehele programmering een goede (centrale) plek te kunnen bieden moet er een grote verbouwing/uitbreiding van de Bibliotheek en Het Klokhuis plaatsvinden. Dit is groter dan de financiële mogelijkheden van de partijen. Het haalbaarheidsonderzoek heeft geen dekkende exploitatie en investering opgeleverd. Een variant waarin een minimale verbouwings-/uitbreidingsopgave is opgenomen zorgt ervoor dat het Zelhemhuus geen aantrekkelijke plek voor partijen wordt om hun activiteiten te laten plaatsvinden en past dan ook niet bij de doelstellingen die het Zelhemhuus heeft.

Organisatorische haalbaarheid

De organisatorische afspraken die in het rapport beschreven worden, ziet de projectgroep als haalbaar en wenselijk. Zo vormen de kernpartners het bestuur van het Zelhemhuus en bewaakt de dorpsmanager de maatschappelijke opdrachten en doelstellingen van zowel het Zelhemhuus als de kernpartners. Daarnaast is er een programmaraad onder leiding van de dorpsmanager. De dorpsmanager is het boegbeeld van het Zelhemhuus, zorgt voor het aantrekken van nieuwe activiteiten en promoot en bevordert de samenwerking tussen partijen. Echter zijn de organisatorische afspraken nog niet vertaald naar bindende afspraken. Dit heeft te maken met de financiële onmogelijkheden die tijdens het proces naar voren zijn gekomen ten aanzien van de fysieke haalbaarheid.

Organisatorisch zou gesteld kunnen worden dat er kansen liggen voor het Zelhemhuus mits uitgegaan wordt van (langdurige) professionele inzet van een dorpsmanager. Echter kan het voorgaande niet zonder adequate ruimten en locaties en daarmee is de conclusie dat het Zelhemhuus in de boogde vorm niet haalbaar is. Wel wordt perspectief gezien in een samenwerking tussen Het Klokhuis en Bibliotheek. In het volgende hoofdstuk zijn aanbevelingen opgenomen die ingaan op de organisatorische haalbaarheid en dit perspectief.

8 Aanbevelingen

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken over de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek nemen we een tweetal aanbevelingen op. De eerste betreft het nader onderzoeken van de organisatorische haalbaarheid en de tweede het realiseren van een dorpskamer in combinatie met het in 2019 gevormde plan door Het Klokhuis en Bibliotheek.

Organisatorische haalbaarheid

Zoals in de conclusie is beschreven, is er draagvlak en liggen er kansen voor de organisatorische paraplu. Een dorpsmanager of kwartiermaker met draagvlak in Zelhem wordt nog altijd als een voorwaarde gezien om te komen tot een daadkrachtige organisatorische paraplu. Vanuit de organisatorische paraplu zoals in hoofdstuk 4.2 is beschreven, is het een aanbeveling om te onderzoeken of de beoogde organisatiestructuur met samenwerkingsvorm mogelijk is, los van de gewenste/eerder genoemde gebouwelijke aanpassingen. In het haalbaarheidstraject is duidelijk geworden dat partijen willen samenwerken en zijn er inzichten ontstaan waarom de samenwerking kan slagen. Deze basis kan een start zijn waarbij de organisatorische paraplu/samenwerkingsvorm opgericht kan worden (met dorpsmanager en dergelijke) waarin gemeenschappelijke programmering plaatsvindt. Op deze wijze groeit de samenwerking organisch en geleidelijk in Zelhem.

Plan van Het Klokhuis en Bibliotheek

In 2019, voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek, hebben Het Klokhuis en Bibliotheek een plan ingediend om een sociaal cultureel cluster in Zelhem te vormen. Met de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek wordt dit plan opnieuw op tafel gelegd. Onder het mom van 'klein beginnen' ontstaat hiermee een startpunt voor de dorpskamer wat op termijn uitgebreid zou kunnen worden. Dit plan sluit goed aan c.q. werkt versterkend bij de vorige aanbeveling.

In het geval dat Het Klokhuis en Bibliotheek hun plan kunnen uitvoeren, zal de exploitatie binnen een paar maanden kunnen starten met de activiteiten van de Dorpskamer.

Het doel waarvoor het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd, namelijk een brede voorziening voor cultuur, welzijn en zorg c.q. een Zelhemhuus blijft het uitgangspunt op de langere termijn. Op korte termijn ligt de focus op de dorpskamer en de organisatorische paraplu.

9 Bijlagen

9.1 Opbrengsten individuele gesprekken

In de individuele gesprekken is aan alle partijen gevraagd welke kansen en risico's zich voordoen bij de ontwikkeling van het Zelhemhuus. Hieronder worden de kansen en risico's in hoofdlijnen weergegeven.

Kansen

- Het Zelhemhuus als regionale functie
- Zichtbaarheid als organisatie in Zelhem
- Elkaar als organisatie kunnen versterken
- Nieuwe samenwerkingen die leiden tot nieuwe inzichten
- Mogelijkheden tot gezamenlijke programmering
- Ontplooiing van activiteiten
- Meer in contact komen met verenigingen
- Waarborgen van cultureel erfgoed
- Bij elkaar zetten van vrijwilligers om samen dingen op te pakken en te organiseren
- Cliënten mee laten participeren in de dagbesteding
- Betaalbaar kunnen blijven voor de vereniging
- Oprichten en inrichten subsidie
- Het Zelhemhuus levert een bruisende omgeving op
- Realiseren grote oefenruimte
- Het ontmoeten creëren tussen alle doelgroepen in Zelhem
- Het realiseren van een Zelhemhuus om de sociale cohesie en leefbaarheid voor alle inwoners te bevorderen
- Samen met elkaar werken aan een leefbare kern Zelhem

Risico's

- Concept Zelhemhuus economisch gezien rond krijgen
- Het ontbreken van een 'commerciële' (professionele) drager waardoor een toekomstbestendige exploitatie in het geding komt
- Het uitblijven van structurele samenwerking
- De mate van flexibiliteit van de organisaties
- Het eigenbelang en tegenstrijdige belangen van de organisaties
- Het ontbreken van het verantwoordelijkheidsgevoel van de organisaties
- Rendabel houden van subsidie
- Eigendom en beheer rondom het Zelhemhuus
- Professionele organisatie die zich verantwoordelijk voelt voor het Zelhemhuus
- Tijdspad gemeente (besluitvorming)
- Veel dezelfde vrijwilligers
- Zelhemhuus wordt hetzelfde concept als de Brink
- Parkeerruimte
- Vergrijzing bevolking Zelhem, weinig aanwas vanuit de generatie jonger dan 60 jaar

Aandachtspunten

Tijdens de individuele gesprekken zijn er ook aandachtspunten voor het proces van het Zelhemhuus naar voren gekomen:

- Onzekerheid voor organisaties die nu gebruik maken van de theaterzaal in De Brink
- Vanwege de lange 'aanlooptijd' zijn verschillende organisaties aan de slag gegaan met hun eigen plan:
    - Klokhuis/Bibliotheek

    - Vrienden van Lambertikerk
    - De dorpskamer krijgt in beide plannen een plek
- Zorgen bij museum Smedekinck met betrekking tot concurrentie en exploitatie
- Ruimtetekort voor Stichting Welzijn in de Oranjehof

Activiteiten

In dit hoofdstuk worden de activiteiten van de betrokken organisaties weergegeven. Voor het onderzoek is een inventarisatie gemaakt betreffende activiteiten, aantal deelnemers, tijdsduur en frequentie en huidige ruimte en wenselijke ruimte. De activiteiten binnen het Zelhemhuus zijn geclusterd in de volgende thema's:

- Cultuur
- Maatschappelijk en ontwikkeling
- Sociaal en ontmoeting
- Religieus
- Horeca en verhuur

Uitgangspunt activiteiten

Hetgeen is uitgewerkt in eerdere rapportages (o.a. door ICS), is nog steeds van toepassing en als basis gebruikt bij de inventarisatie van de activiteiten en het haalbaarheidsonderzoek. Volgens het rapport van ICS:

"In Zelhem floreren het welzijns-, culturele en vrijwilligersleven. Er is een groot aantal aanbieders van activiteiten als het gaat om ontmoeting, concerten, uitvoeringen, tentoonstellingen, fietstochten, cursussen, dagbesteding en meer. Zo is er anno 2021 voor ieder wat wils. In dat aanbod zijn verschillende lijnen te onderscheiden die bijdragen aan de verschillende behoeften aan ontmoeting en vrijetijdsbesteding. Er is veel ruimte om deel te nemen aan activiteiten. Daarin zijn verschillende lijnen te onderscheiden:

- *Er zijn activiteiten voor cultureel geïnteresseerden;*
- *Er zijn activiteiten voor mensen die zoeken naar dagbesteding en graag handenarbeid verrichten; en*
- *Er zijn laagdrempelige activiteiten (of locaties) in Zelhem voor toeristen en dagjesmensen.*
- *Er is veel ruimte voor bestuurswerk bij één van de vele verenigingen, stichtingen of andere organisaties. Degenen die graag hun vrije tijd spenderen door zich voor een bestuur in te zetten hebben hiertoe veel mogelijkheden. Zelhem is een 'bestuurlijk actief' dorp.*

Voor een dorp van circa 9.000 inwoners, nota bene in een regio waar krimp en vergrijzing dagelijks merkbaar zijn, is dit verenigingsleven een groot goed. Om ook in de toekomst een vitale kern te zijn en te blijven is het echter nodig om het voorzieningenniveau op sociaal, cultureel en maatschappelijk gebied op peil te houden. Het doel is om de leefbaarheid voor jong, oud, gesteld en minder gesteld, man, vrouw, pragmatist en intellect te waarborgen."

Clustering activiteiten

Hieronder zijn de activiteiten binnen het Zelhemhuus geclusterd in thema's.

Cultuur

Onder het thema cultuur vallen de activiteiten die met cultuur te maken hebben. Culturele activiteiten zijn belangrijk in Zelhem om het culturele erfgoed te borgen en cultuuraanbod aan te bieden voor de lokale verenigingen. Culturele activiteiten kunnen zijn:

- Muziek
- Zang
- Orkest
- Dans
- Repetities, voorstellingen en concerten
- Events
- Museum
- Kunsttentoonstellingen
- Film

Maatschappelijk en ontwikkeling

Onder het thema maatschappelijk en ontwikkeling vallen diverse activiteiten. Maatschappelijke activiteiten zijn activiteiten voor de maatschappij. Dit kan te maken hebben met vrijwilligerswerk, politiek, zorg en welzijn, en activiteiten voor deelnemers met gezondheidsproblemen. Ontwikkelingsactiviteiten zorgen ervoor dat deelnemers zich gezamenlijk en/of als individu kunnen ontwikkelen. Voorbeelden van deze activiteiten zijn:

- Workshops en cursussen
- Educatieve activiteiten
- Lezingen
- Bibliotheek
- Galerie
- Dagbesteding
- Gemeenteloket
- Gebiedsambtenaren
- Politie
- Zorgloket
- Toeristisch informatiepunt

Sociaal en ontmoeting

Sociale activiteiten zorgen voor ontmoeting tussen mensen en zijn belangrijk bij het voorkomen van eenzaamheid. Ook zorgen de sociale activiteiten door de ontmoeting voor verbinding tussen mensen. Sociale activiteiten zijn onder andere:

- Dorpskamer
- Welzijnsactiviteiten
- Creatieve activiteiten
- Themabijeenkomsten
- Cursussen
- Spel- en denksport
- (Jeugd)soos
- Sport

Religieus

Religieuze activiteiten zorgen voor saamhorigheid en zijn belangrijk voor de community. Ook zorgen deze activiteiten voor ontmoeting en verbinding tussen mensen. Voorbeelden van deze activiteiten zijn:

- Kerkdiensten
- Kerkvieringen
- Trouwdiensten
- Rouwdiensten
- Themabijeenkomsten
- Cursussen

Horeca en verhuur

Horeca is een commerciële partij en zorgt voor ontmoeting en verbinding tussen mensen. Daarnaast willen de betrokken partijen ruimten die verhuurd kunnen worden:

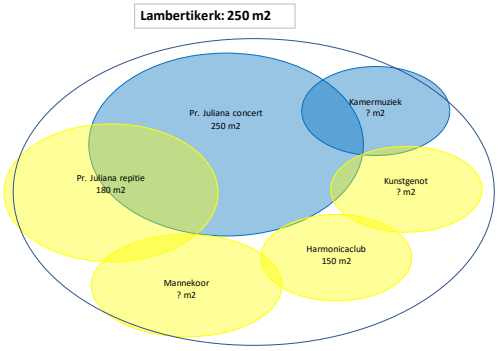
- Ruimte voor vergaderingen, bijeenkomsten, presentaties, kantoor en spreekkamers
- Ruimte als servicepunt voor bijvoorbeeld politie

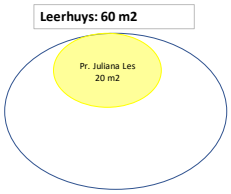
9.2 Activiteiten

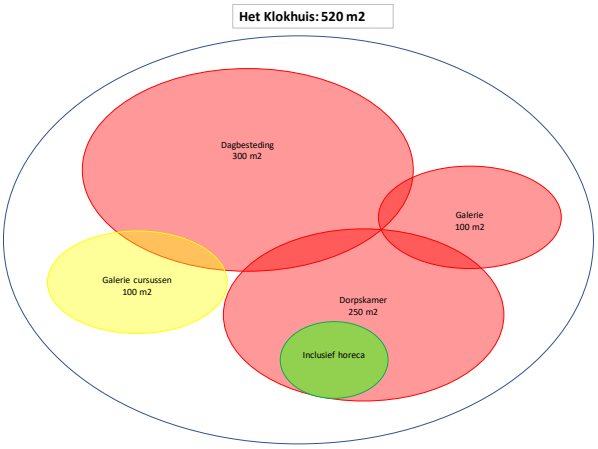
Organisatie	Aanbieder/organisator activiteit	Activiteit	Aantal deelnemers per keer	Weken per jaar	Duur (uren)	Uren per jaar	Dag	Aanvangs-tijd (voorkeur)
t Nut Zelhem		Lezingen	80	10	3,00	30,00	Maandag	19.30 uur
Lambertikerk	Ontmoeting en Inspiratie	Open deur kring	8	12	2,00	24,00	Vrijdag	10.00 uur
	Ontmoeting en Inspiratie	Bijbelleesgroep	6	6	2,00	12,00	Woensdag	10.00 uur
	Groei en Bloei	Bloemschikken	13	10	2,00	20,00	Woensdag	19.30 uur
	V.P.T.Z	vergadering of cursus	14			-		
	Vitale kernen	vergadering	10	4	6,00	24,00		
	St. Noodhulp	vergadering/ontmoeting	15	6	2,00	12,00	Donderdag	10.00 uur
	Diaconie	inloop	10	12	3,00	36,00	Donderdag	14.00 uur
	Ontmoeting en Inspiratie	ad hoc programma	10	4	2,00	8,00		19.30 uur
	Prot. Gem. Zelhem	kostersoverleg	9	2	2,00	4,00	Vrijdag	10.30 uur
	Prot. Gem. Zelhem	kerkbalans	6	2	3,00	6,00	Maandag	19.00 uur
	Prot. Gem. Zelhem	solidariteit	6	2	3,00	6,00	Maandag	19.00 uur
	Prot. Gem. Zelhem	oecumenische werkgroep	5	2	1,00	2,00		
	Prot. Gem. Zelhem	Zottenclub	4	6	2,00	12,00		20.00 uur
	Prot. Gem. Zelhem	Buurtpredikanten	5	4	2,00	8,00	Dinsdag	10.00 uur
	Prot. Gem. Zelhem	projectgroep	5 ?					
	Prot. Gem. Zelhem	voorbereiding startzondag/pasen	4	4	2,00	8,00	Dinsdag	20.00 uur
	Prot. Gem. Zelhem	Henk Wentink + 2	3			-		
	Prot. Gem. Zelhem	Kerklunch	20	12	2,00		Vrijdag	12.00 uur
Toeristisch Informatie Punt		Geven van informatie aan toerist, re	2	52	5,00	260,00	Maandag	10.00 uur
		Geven van informatie aan toerist, re	2	52	5,00	260,00	Dinsdag	10.00 uur
		Geven van informatie aan toerist, re	2	52	5,00	260,00	Woensdag	10.00 uur
		Geven van informatie aan toerist, re	2	52	5,00	260,00	Donderdag	10.00 uur
		Geven van informatie aan toerist, re	2	52	5,00	260,00	Vrijdag	10.00 uur
		Geven van informatie aan toerist, re	2	52	5,00	260,00	Zaterdag	10.00 uur
Het Klokhuis	Nu wel in overzicht opgenome	Dorpskamer	40	52	10,00	520,00	Maandag	9.00 uur
		Dorpskamer	40	52	10,00	520,00	Dinsdag	9.00 uur
		Dorpskamer	40	52	10,00	520,00	Woensdag	9.00 uur
		Dorpskamer	40	52	10,00	520,00	Donderdag	9.00 uur
		Dorpskamer	40	52	10,00	520,00	Vrijdag	9.00 uur
		Dorpskamer	40	52	10,00	520,00	Zaterdag	9.00 uur
		Dorpskamer	40	52	10,00	520,00	Zondag	9.00 uur
Het Klokhuis		Dagbesteding	20	52	7,00	364,00	Maandag	9.00 uur
		Dagbesteding	20	52	7,00	364,00	Dinsdag	9.00 uur
		Dagbesteding	20	52	7,00	364,00	Woensdag	9.00 uur
		Dagbesteding	20	52	7,00	364,00	Donderdag	9.00 uur
		Dagbesteding	20	52	7,00	364,00	Vrijdag	9.00 uur
Noodhulp Zelhem/Halle	maandagmiddagsoos	ontmoeten en het spelen van diverse	30	40	3,00	120,00	Maandag	13.30 uur
	woensdagavondsoos oudere	ontmoeten en het spelen van diverse	20	40	3,00	120,00	Woensdag	19.30 uur
	woensdagavondsoos gemeng	ontmoeten en het spelen van diverse	20	40	3,00	120,00	Woensdag	19.30 uur
	Bridgeclub Zelhem	Bridgen	50	40	4,00	160,00		19.30 uur
Chr. Harmonie Prinses Juliana		Repeteren orkesten (inclusief opslag	40	45	3,50	157,50	Maandag	18.30 uur
		Repeteren orkesten (inclusief opslag	40	45	3,50	157,50	Vrijdag	18.30 uur
		Lessen	3	45	1,00	45,00	Woensdag	16.00 uur
		Concerten	150	1	4,00	4,00	Zaterdag	18.00 uur
stichting kamermuziek Zelhem		kamermuziek concerten	100	6	3,00	18,00	Zondag	18.30 uur
Sociaal team oost		overleg clienten/kantoor spreekruimten		52	4,00	208,00	Maandag	8.30 uur
		overleg clienten/kantoor spreekruimten		52	4,00	208,00	Dinsdag	13.00 uur
		overleg clienten/kantoor spreekruimten		52	4,00	208,00	Woensdag	13.00 uur
		overleg clienten/kantoor spreekruimten		52	4,00	208,00	Donderdag	13.00 uur
		overleg clienten/kantoor spreekruimten		52	4,00	208,00	Vrijdag	8.30 uur
Stichting Welzijn Zelhem (S	SWZ	Inloop koffiedrinken	20	52	1,00	52,00	Maandag	10.00 uur
		Inloop koffiedrinken	20	52	1,00	52,00	Donderdag	10.00 uur
		Fit door bewegen	15	45	1,50	67,50	Dinsdag	10.00 uur
		Spelletjesavond	15	40	2,00	80,00	Dinsdag	19.30 uur
		Bingo	40	11	2,00	22,00	Dinsdag	19.30 uur
		Koersballen	15	48	2,00	96,00	Donderdag	14.00 uur
		Open tafel	40	26	2,50	65,00	Vrijdag	16.00 uur
		Oranjehof Speciaal	50	10	2,50	25,00		
		Rijbewijskeuring		10	2,50	25,00	Zaterdag	09.00 uur
						-		
	SWZ verhuur derden	Bridgeclub	30	48	2,00	96,00	Dinsdag	14.00 uur
		Kunstgenot dameskoor	20	48	2,00	96,00	Woensdag	14.00 uur
		DHC harmonicaclub	15	48	2,00	96,00	Donderdag	19.30 uur
		Slingeland Ziekenhus bloedafname		52	1,50	78,00	Maandag	08.00 uur
						-		
				52	1,00	52,00	Dinsdag	08.00 uur
						-		
				52	1,00	52,00	Woensdag	10.00 uur
						-		
				52	1,00	52,00	Vrijdag	10.00 uur
						-		
		Slingeland Ziekenhus oogmetingen		4	4,00	16,00	Donderdag	09.00 uur
		Gem. Bronckhorst Sociaal team		52	4,00	208,00	Maandag	08.30 uur
				52	4,00	208,00	Dinsdag	13.00 uur
				52	4,00	208,00	Woensdag	13.00 uur
				52	4,00	208,00	Donderdag	13.00 uur
				52	4,00	208,00	Vrijdag	13.00 uur
		Gem. Bronckhorst wijkagent		52	2,00	104,00	Woensdag	10.00 uur
		Woningcorp. Pro Wonen		52	2,00	104,00	Woensdag	10.00 uur
		Diversen (vergaderruimte, bijeenkon	50	52	2,50	130,00		wisselend

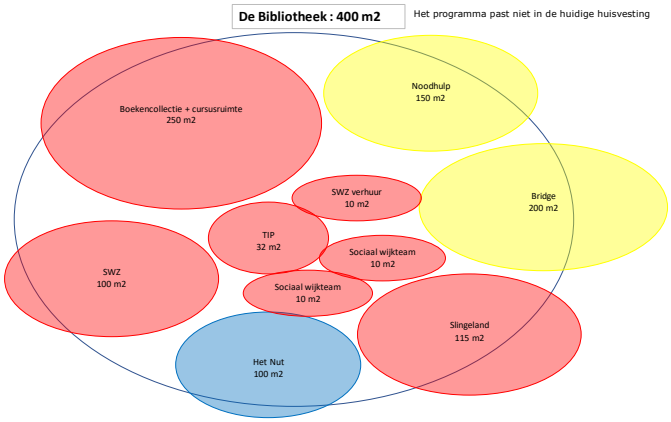
Organisatie	Aanbieder/organisator activiteit	Activiteit	Aantal deelnemers per keer	Weken per jaar	Duur (uren)	Uren per jaar	Dag	Aanvangs-tijd (voorkeur)
Galerie Zelhem		Kunsttentoonstellingen	100	52	7,00	364,00	Dagelijks	10.00 uur
		Cursussen en voordrachten	25	20	3,00	60,00	Maandag	wisselend
		Cursussen en voordrachten	25	20	3,00	60,00	Woensdag	wisselend
		Cursussen en voordrachten	25	20	3,00	60,00	Donderdag	wisselend
		Cursussen en voordrachten	25	20	3,00	60,00		
Bibliotheek West-Achterhoek		uitlening	kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Maandag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Dinsdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Woensdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Donderdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Vrijdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Zaterdag	10.00
		publiekspc	5	52	7,00	364,00	Maandag	10.00
			5	52	7,00	364,00	Dinsdag	10.00
			5	52	7,00	364,00	Woensdag	10.00
			5	52	7,00	364,00	Donderdag	10.00
			5	52	7,00	364,00	Vrijdag	10.00
			5	52	7,00	364,00	Zaterdag	10.00
		studiekring	14	40	2,00	80,00	Vrijdag	10.00
		IDO	8	26	4,00	104,00	Donderdag	10.00
		lezingen en activiteiten	30	26	4,00	104,00	Zaterdag	16.00
		schoolbezoeken	20	48	2,00	96,00		
		uitjes verzorgingshuizen/partners	8	52	3,00	156,00		
		fablab	15	26	4,00	104,00	Woensdag	15.00
		dementheek	kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Maandag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Dinsdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Woensdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Donderdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Vrijdag	10.00
			kan niet gedefineerd wor	52	7,00	364,00	Zaterdag	10.00
		cursussen digitaal burgerschap	12	13	4,00	52,00	Maandag	
			12	13	4,00	52,00	Dinsdag	
			12	13	4,00	52,00	Woensdag	
			12	13	4,00	52,00	Donderdag	
			12	13	4,00	52,00	Vrijdag	
			12	13	4,00	52,00	Zaterdag	
	Taalhuis	Cursussen Klik&Tik	12	26	4,00	104,00	Dinsdag	10.00
	Taalhuis	Cursussen Digisterker	12	26	4,00	104,00	Dinsdag	10.00
	Taalhuis	Taalcoaching	wisselt	52	2,00	104,00		
Museum Smedeknick	Sjoelclub	sjoelen	15	50	3,00	150,00	Maandag	13.30
	Probus	samenkomst	25	26	4,00	104,00	Woensdag	10.00
	EHBO	cursus	12	4	3,50	14,00	Dinsdag	19.00
	Salehem	samenkomst	40	3	3,00	9,00	i.o.	19.30
	Smedekinck	educatie	25	5	4,00	20,00	i.o.	10.00
	Olde Roop	midwinterhoorn	25	6	4,00	24,00	i.o.	i.o.
	Smedekinck	concerten	150	3	3,00	9,00	Zondag	13.30
	Smedekinck	oogstdag	600	1	5,00	5,00	Zondag	13.00
	Smedekinck	oldtimerdag	600	1	6,00	6,00	Zondag	10.00
	Smedekinck	slachtvisite	1000	1	5,00	5,00	Zondag	11.00
	Smedekinck	winterwandeling	350	1	4,00	4,00	Zondag	13.00
	Lambertikerk	openluchtdienst	200	1	3,00	3,00	Zondag	10.00
	De Zonnekamp	museum op maat	30	6	3,00	18,00	i.o.	i.o.
	Salehem	dialect	50	2	3,00	6,00	i.o.	i.o.
						-		
	Diversen					-		
	)1 incidentele activiteiten zoals					-		
	buitenconcert					-		
	cursus biologisch tuinieren					-		
	Bijeenkomsten "Budy to budy					-		
	Wandelvierdaagse (rustpunt)					-		
	trouwlocatie					-		
	familiebijeenkomsten					-		
Chr. Oratoriumkoor	Repetitie		25-30		2,00	-	Dinsdag	20.00
Christelijk Mannenkoor Zelhem		Repetitie			2,15	-	Donderdag	19.45
		Concerten				-		

9.3 Vlekkenplan

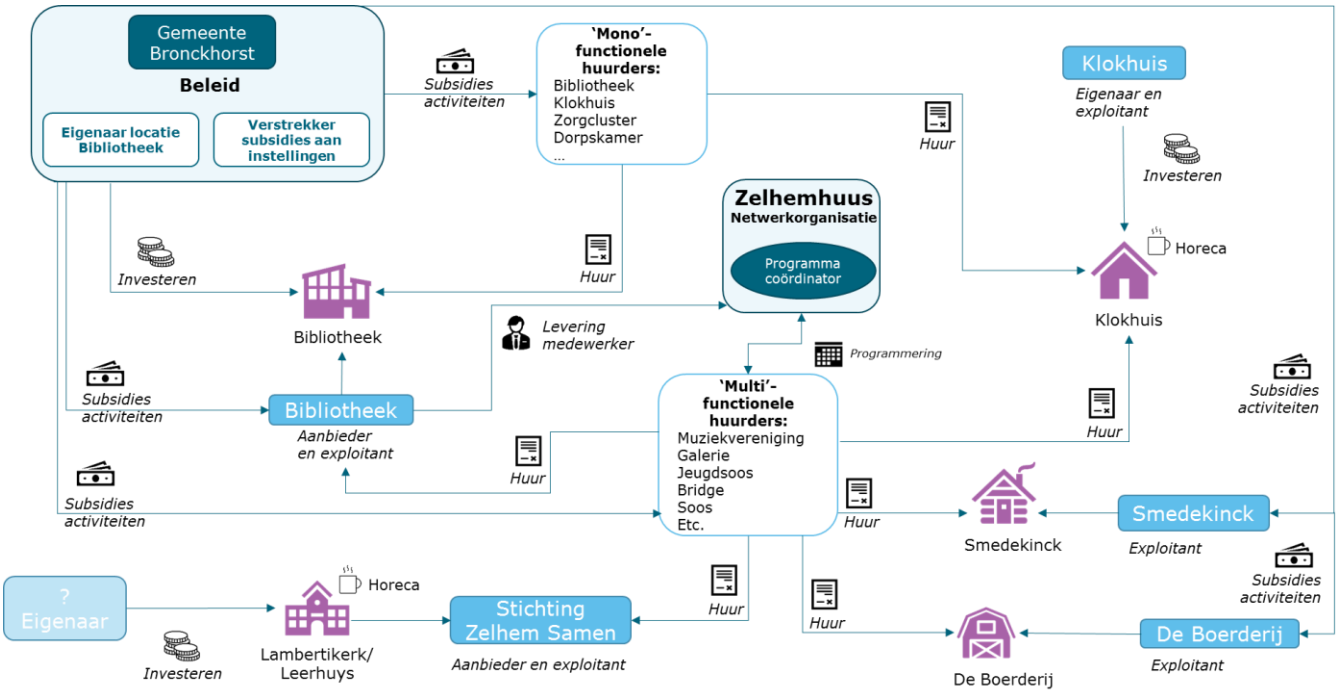








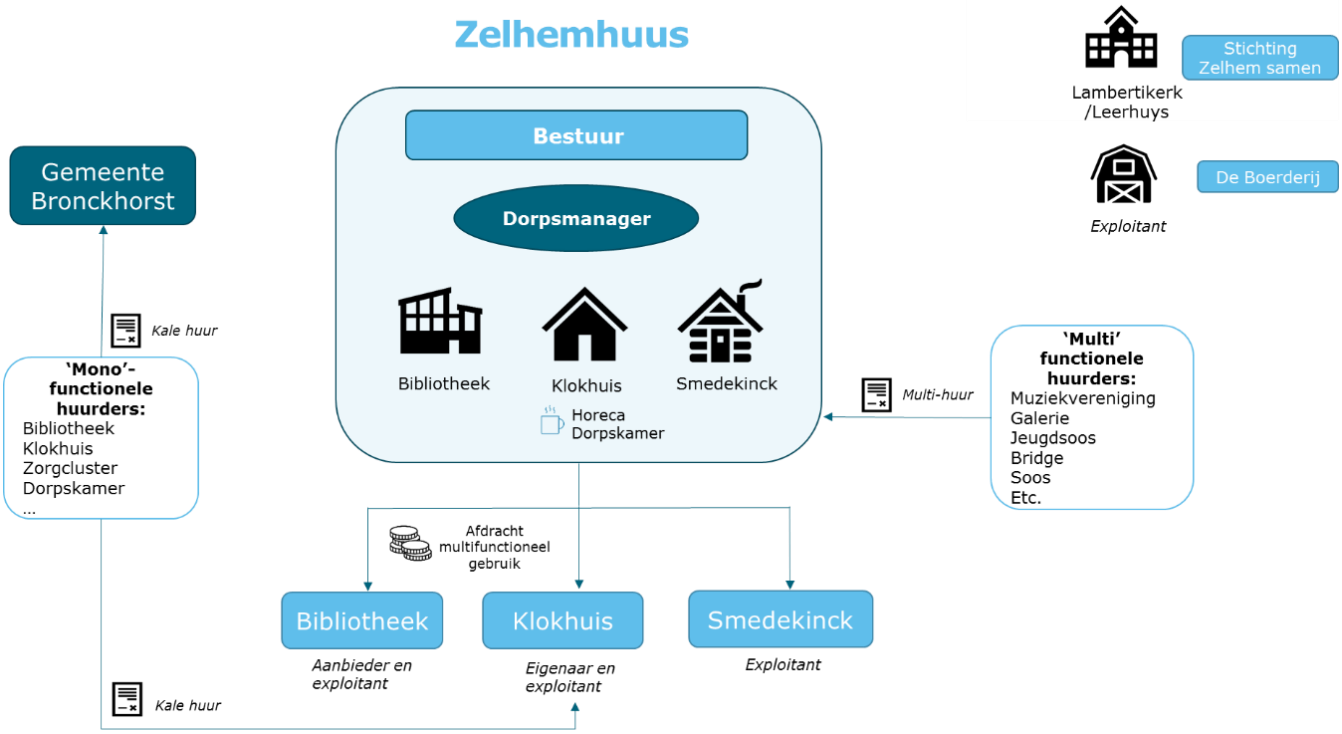
9.4 Netwerkorganisatie



Legenda:

- Gebouwen en locaties
- Eigenaren/aanbieders/exploitanten
- Benodigde investeringen door eigenaren
- Programmacoördinator
- Mogelijke subsidies vanuit de gemeente ten behoeve van de activiteiten
- Huur vanuit activiteiten
- Programmering in overleg door programmacoördinator en exploitanten
- Levering medewerker als programmacoördinator door de Bibliotheek
- Horecagelegenheid (inkomstenbron)

9.5 Lijnorganisatie



Legenda:

- Gebouwen en locaties
- Eigenaren/aanbieders/exploitanten
- Afdracht multifunctionele activiteiten door eigenaren
- Dorpsmanager met besluitvormende bevoegdheden
- Mogelijke subsidies vanuit de gemeente ten behoeve van de activiteiten
- Kale huur of multi-huur vanuit activiteiten
- Horecagelegenheid (inkomstenbron)

9.6 Minimum variant ruimtelijk plan

In de minimum variant blijven de gebouwen van de bibliotheek en Het Klokhuis ruimtelijk zoals ze nu zijn en worden ze met elkaar verbonden. Het beoogde ruimteprogramma vanuit de behoefte van activiteiten kan hierbij beperkt gerealiseerd worden.

In deze variant wordt de bestaande opzet en verdeling gerespecteerd van de gebouwen, waaronder ook het feit dat de toegankelijkheid niet verbeterd wordt (geen lift en behoud van vele niveauverschillen/trapjes). Daarnaast worden ook geen maatregelen verbonden aan verduurzaming.

Begane grond *Verdieping*

Investeringsraming

De investeringsopgave voor de minimum variant bedraagt ca. € 3.000.000,- excl. de genoemde uitgangspunten.

Zelhemhuus, scenario E						d.d. 06-04-2023	Opmerkingen
Bibliotheek							
Verbouw bestaand bgg (bvo)	450	m²	€	900	€	405.000	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verbouw bestaand verdieping (bvo)	450	m²	€	900	€	405.000	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Nieuwbouw bgg (bvo)	180	m²	€	2.100	€	378.000	incl entree, verkeersruimte, toiletten en horeca dorpskamer
Aansluiting nieuw op bestaand	1	p	€	25.000	€	25.000	aansluiting, draagconstructie, stabiliteit ed.
Verduurzaming bestaande bouw					PM		
Klokhuis, gebouw voor							
Verbouw bestaand bgg (bvo)	194	m²	€	900	€	174.600	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verbouw bestaand verdieping (bvo)	194	m²	€	900	€	174.600	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verduurzaming bestaande bouw					PM		
Klokhuis, gebouw achter							
Verbouw bestaand bgg (bvo)	110	m²	€	900	€	99.000	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verbouw bestaand verdieping (bvo)	110	m²	€	900	€	99.000	inclusief kleine sloopwerkzaamheden
Verduurzaming bestaande bouw					PM		
Toeslag marktontwikkeling					PM		Exclusief prijsverhogingen en indexeringen
Totaal directe kosten					€	1.760.200	
Bijkomende kosten				25%	€	440.050	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
onvoorzien				10%	€	220.025	
Stichtingskosten exclusief btw					€	2.420.275	
btw				21%	€	508.258	
Stichtingskosten inclusief btw					€	2.928.533	
							prijspeil januari 2023

Uitgangspunten:
- geen asbest aanwezig
- schone grond
- geen terreinwerkzaamheden opgenomen
- handhaven van bestaande installatie en uitbreiding/aanpassingen hierop
- geen aanpassingen aan casco anders dan doorbraken
- geen duurzaamheidsaanpassingen
- geen inrichtingskosten, meubilair, raambekleding opgenomen
- bouw in meerdere fases, geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk
- controle van plattegronden van de bestaande gebouwen i.v.m. ontbreken goede tekeningen

9.7 Pro forma business case berekening

PentaRho™
Ruimte om te zijn.

Pro forma business case berekening > per entiteit

Opdrachtgever: Gemeente Bronckhorst
Project: Haalbaarheidsonderzoek Zelhemhûs = aandachtspunt/aanname
Datum: 17-4-2023
Versie: v-003
Status: concept

A Aantal vierkante meters/bouwprogramma	m² bvo huidig	m² bvo plan
Locatie Bibliotheek	892	1.050
Locatie Klokhuis	608	608
Totaal	1.500	1.658

Aandachtspunten:
- fasering > wie start en is dat gelijk met andere locaties
- is er behoefte aan tijdelijke huisvesting? Zoja, wie bekostigd dat?

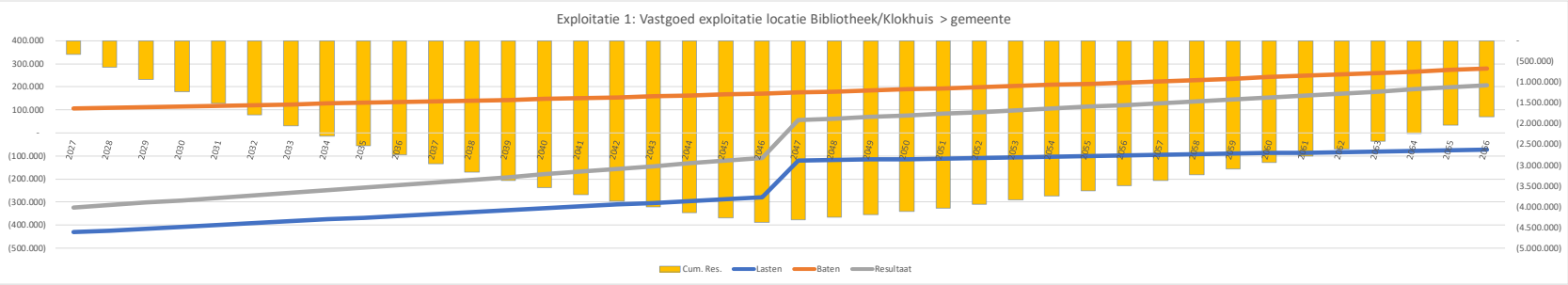
B Analyse stichtingskostenraming	Locatie bibliotheek	Locatie Klokhuis		Totaal		
Bouw				-		
Installaties				-		
Opslagen bouw				-		
Honoraria en leges				-		
Nutsvoorzieningen				-		
Gebouwgebonden grondkosten en diversen				-		
Rentekosten				-		
Staartkosten				-		
terreinkosten				-		
btw				-		
totaal incl. btw prijspeil 2023	3.896.609	2.124.787		6.021.396	3.632	
totaal incl. btw prijspeil bouwjaar	3.896.609	2.124.787	-	6.021.396		
	64,7%	35,3%	0,0%	100,0%		
Dekkingsbijdrage eigenaar	-	-		-		
Eenmalige overige dekkingsbijdragen	-	-		-		
totaal te activeren per locatie	3.896.609	2.124.787	-	6.021.396	**5.930.770**	**= stiko verv. nwb**

Functies per locatie	m² bvo	€/m² bvo
Locatie Bibliotheek		**Eigenaar gemeente**
- bibliotheek		
- zorgfunctie		
- galerie		
- Tip		
- cursus algemeen		
- Dagbesteding Klokhuis		
Locatie Klokhuis		**Eigenaar Klokhuis**
- Dorpskamer incl. horeca		
- Boerderij-werkplaats		
- Jeugdsoos		
- Dagbesteding Klokhuis		
Totaal	-	

D Analyse financieringsstructuur	%	
F Analyse onderhoud- en beheerlasten (aanvang)	Locatie biblio-theek	Locatie Klokhuis

E Analyse exploitatiebijdrage / huurbijdrage (aanvang)	huur locatie	m² bvo	€/m² bvo
G Planning			

Exploitatie 1 – Vastgoed exploitatie Bibliotheek Klokhuis

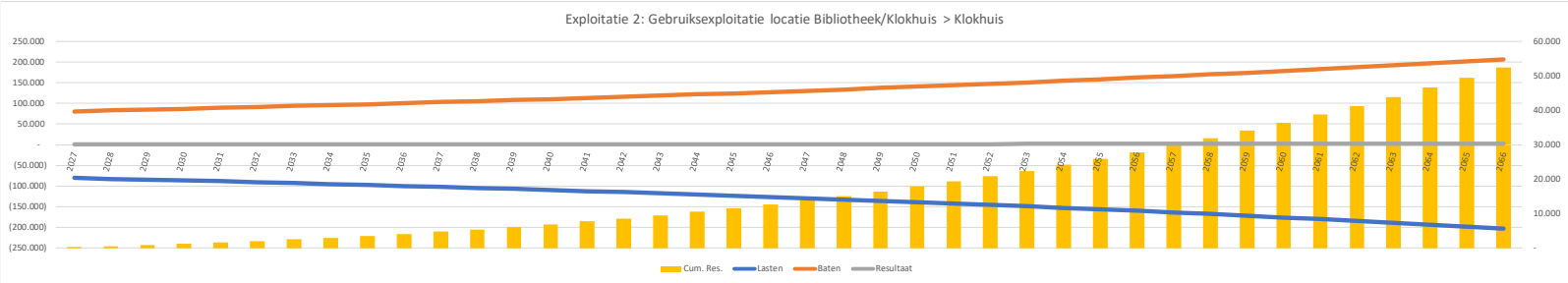


Cumulatief resultaat op rechterschaal aflezen

EXPLOITATIE 1: Locatie Bibliotheek/Klokhuis

							exploitatie jaar:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Investering Locatie Bibliotheek/Klokhuis - Gemeente								**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**
Lasten gemeente per jaar																						
	€	looptijd	rente of index	€/m² bvo	m² bvo																	
1 Huidige kapitaallasten																						
afschrijving								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rente								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Kapitaallasten investering Zelhemhuus: deel nieuwbouw			48%																			
afschrijving	2.899.956	40				lineair		72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499	72.499
rente			3,50%					98.961	96.424	93.886	91.349	88.811	86.274	83.736	81.199	78.661	76.124	73.586	71.049	68.511	65.974	63.437
3 Kapitaallasten investering Zelhemhuus: deel verbouw			52%																			
afschrijving	3.121.440	20				lineair		156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072	156.072
rente			3,50%					103.788	98.325	92.863	87.400	81.938	76.475	71.013	65.550	60.088	54.625	49.163	43.700	38.238	32.775	27.313
4 Beheerlasten door Klokhuis			2,50%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Onderhoud door Klokhuis			2,50%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale lasten		40 jaar		NCW	5.889.573			431.320	423.320	415.320	407.320	399.320	391.320	383.320	375.320	367.320	359.320	351.320	343.320	335.320	327.320	319.320
Baten gemeente per jaar																						
			index	€/eenheid	eenheid																	
1 inkomsten huur																						
Bibliotheek			2,50%	100,00	240	m2 bvo		24.000	24.600	25.215	25.845	26.492	27.154	27.833	28.528	29.242	29.973	30.722	31.490	32.277	33.084	33.911
Sociaal team			2,50%	100,00	100	m2 bvo		10.000	10.250	10.506	10.769	11.038	11.314	11.597	11.887	12.184	12.489	12.801	13.121	13.449	13.785	14.130
St. Noaberschap (Welzijn + Noodhulp)			2,50%	18.000,00	1	post		18.000	18.450	18.911	19.384	19.869	20.365	20.874	21.396	21.931	22.480	23.042	23.618	24.208	24.813	25.434
Slingeland voor zorgfunctie			2,50%	100,00	100	m2 bvo		10.000	10.250	10.506	10.769	11.038	11.314	11.597	11.887	12.184	12.489	12.801	13.121	13.449	13.785	14.130
Klokhuis			2,50%	150,00	300	m2 bvo		45.000	46.125	47.278	48.460	49.672	50.913	52.186	53.491	54.828	56.199	57.604	59.044	60.520	62.033	63.584
2 Overige inkomsten																						
?			2,50%	-	1.050			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			2,50%	-	608			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale baten		40 jaar		NCW	3.443.547			107.000	109.675	112.417	115.227	118.108	121.061	124.087	127.189	130.369	133.628	136.969	140.393	143.903	147.501	151.188
Resultaat exploitatiebegroting gemeente				NCW				(324.320)	(313.645)	(302.903)	(292.093)	(281.212)	(270.259)	(259.233)	(248.131)	(236.951)	(225.692)	(214.351)	(202.927)	(191.417)	(179.819)	(168.132)
Cumulatief resultaat				NCW				(324.320)	(637.965)	(940.868)	(1.232.960)	(1.514.172)	(1.784.431)	(2.043.664)	(2.291.794)	(2.528.745)	(2.754.437)	(2.968.788)	(3.171.714)	(3.363.131)	(3.542.951)	(3.711.083)
								107.000	216.675	329.092	444.319	562.427	683.488	807.575	934.764	1.065.134	1.198.762	1.335.731	1.476.124	1.620.027	1.767.528	1.918.716

Exploitatie 2 – Gebruikersexploitatie Bibliotheek Klokhuis



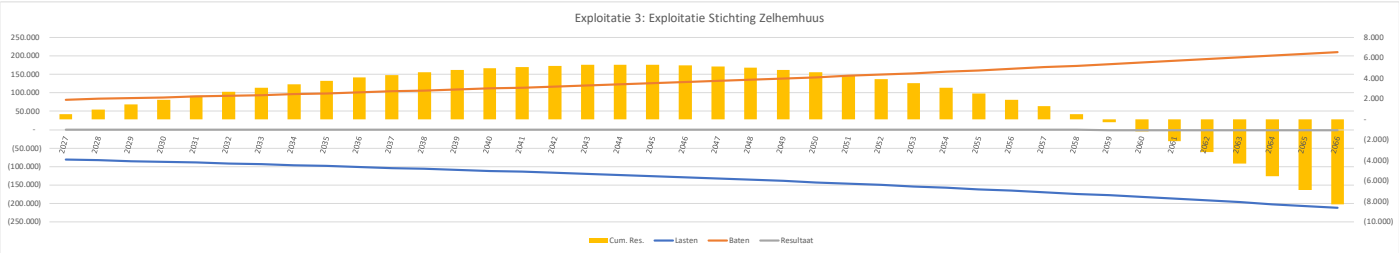
Cumulatief resultaat op rechterschaal aflezen

EXCLUSIEF 'inhoudelijke' bedrijfsvoering/dagbestedi

EXPLOITATIE 2: Gebruiksexploitatie locatie Bibliotheek/Klokhuis

Gebruiksexploitatiebegroting Locatie Bibliotheek/Klokhuis					2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Lasten Klokhuis per jaar																			
€	looptijd	rente of index	€/m² bvo	m² bvo															
1 Huidige kapitaallasten																			
afschrijving					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rente					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Kapitaallasten investering Zelhemhuis: deel nieuwbouw																			
afschrijving	- 40			lineair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rente		3,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Kapitaallasten investering Zelhemhuis: deel verbouw																			
afschrijving	- 20			lineair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rente		3,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Beheerlasten (heffingen, etc.)		2,25%	1,25	1.658	2.073	2.119	2.167	2.216	2.265	2.316	2.369	2.422	2.476	2.532	2.589	2.647	2.707	2.768	2.830
5 Onderhoud		2,25%	12,00	1.658	19.896	20.344	20.801	21.269	21.748	22.237	22.738	23.249	23.772	24.307	24.854	25.413	25.985	26.570	27.168
6 Energielasten > na verduurzaming		2,25%	5,00	1.658	8.290	8.477	8.667	8.862	9.062	9.266	9.474	9.687	9.905	10.128	10.356	10.589	10.827	11.071	11.320
7 Schoonmaaklasten > materiaal, overig via dagbesteding		2,25%	1,50	1.658	2.487	2.543	2.600	2.659	2.718	2.780	2.842	2.906	2.972	3.038	3.107	3.177	3.248	3.321	3.396
8 Horeca - inkoop		2,25%		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 Huurlasten gebruik pand (voor gemeente)		2,50%	150,00	300,00	45.000	46.125	47.278	48.460	49.672	50.913	52.186	53.491	54.828	56.199	57.604	59.044	60.520	62.033	63.584
10 Bemensing exploitatie > uit dagbesteding																			
11 Overig		2,25%	3.000,00	1	3.000	3.068	3.137	3.207	3.279	3.353	3.428	3.506	3.584	3.665	3.748	3.832	3.918	4.006	4.096
Totale lasten					80.746	82.675	84.650	86.673	88.744	90.865	93.037	95.261	97.538	99.870	102.257	104.702	107.205	109.769	112.394
Baten Klokhuis per jaar																			
		index	€/eenheid	eenheid															
1 inkomsten huur (monofunctioneel)																			
		2,50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Inkomsten uit multifunctioneel gebruik/verhuur																			
Aanname: 40 weken à 10 uur per week x 5 ruimten		2,25%	13,00	2.000 uren	26.000	26.585	27.183	27.795	28.420	29.060	29.713	30.382	31.066	31.765	32.479	33.210	33.957	34.721	35.503
		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Inkomsten uit horeca		2,50%	10.000,00	1	10.000	10.250	10.506	10.769	11.038	11.314	11.597	11.887	12.184	12.489	12.801	13.121	13.449	13.785	14.130
4 Inkomsten uit dagbestedingsgebruik		2,50%	45.000,00	1	45.000	46.125	47.278	48.460	49.672	50.913	52.186	53.491	54.828	56.199	57.604	59.044	60.520	62.033	63.584
Totale baten					81.000	82.960	84.968	87.024	89.130	91.287	93.497	95.760	98.078	100.452	102.884	105.375	107.926	110.539	113.216
Resultaat exploitatiebegroting Klokhuis					255	285	317	351	385	422	460	499	540	582	627	673	721	771	822
Cumulatief resultaat					255	540	857	1.208	1.593	2.015	2.474	2.973	3.513	4.096	4.722	5.395	6.116	6.886	7.709

Exploitatie 3 – Exploitatie Stichting Zelhemhuus



Cumulatief resultaat op rechterschaal aflezen

EXPLOITATIE 3: Exploitatie Zelhemhuus

Exploitatiebegroting Zelhemhuus					2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Lasten Zelhemhuus per jaar																			
€	looptijd	rente of index	€/m² bvo	m² bvo															
1 Huidige kapitaallasten																			
afschrijving					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rente					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Kapitaallasten investering Zelhemhuus: deel nieuwbouw		40%																	
afschrijving	40			lineair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rente		3,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Kapitaallasten investering Zelhemhuus: deel verbouw		60%																	
afschrijving	20			lineair	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rente		3,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Beheerlasten		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Onderhoud		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Energielasten		2,50%	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 Schoonmaaklasten		2,50%	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 Beveiligingslasten		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 Horeca - inkoop		2,50%	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 Lasten activiteiten		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Bemensing (werkgeverslasten)			€/fte	fte															
a dorpsmanager/programma manager		2,50%	68.400,00	1,00 Afname	68.400	70.110	71.863	73.659	75.501	77.388	79.323	81.306	83.339	85.422	87.558	89.747	91.990	94.290	96.647
b beheerder > door Klokhuis		2,50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c huishoudelijk medewerker > door Klokhuis		2,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
d horeca-/barmedewerker > door Klokhuis		2,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
e vrijwilligers > via partners		2,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 Overig: werkplek en overhead		2,50%	1,00	12.500	12.500	12.813	13.133	13.461	13.798	14.143	14.496	14.859	15.230	15.611	16.001	16.401	16.811	17.231	17.662
Totale lasten					80.900	82.923	84.996	87.120	89.298	91.531	93.819	96.165	98.569	101.033	103.559	106.148	108.802	111.522	114.310
Baten Zelhemhuus		index	€/eenheid	eenheid															
1 inkomsten huur																			
zijn voor de partners		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2,50%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Overige inkomsten																			
		0,00%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Inkomsten uit horeca: resultaat		2,50%	7.000,00	1	7.000	7.175	7.354	7.538	7.727	7.920	8.118	8.321	8.529	8.742	8.961	9.185	9.414	9.650	9.891
4 Inkomsten uit subisidie > dorpsmanager		0,00%			68.400	70.110	71.863	73.659	75.501	77.388	79.323	81.306	83.339	85.422	87.558	89.747	91.990	94.290	96.647
5 Inkomsten partners Zelhemhuus																			
a Klokhuis		2,00%	1.500,00	1	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979
b Bibliotheek		2,00%	1.500,00	1	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979
c Smedekinck		2,00%	1.500,00	1	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979
d Stichting Noaberschap		2,00%	1.500,00	1	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979
e		2,00%		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
f		2,00%		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
g		2,00%		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale baten					81.400	83.405	85.460	87.565	89.722	91.933	94.198	96.519	98.898	101.335	103.832	106.392	109.014	111.701	114.455
Resultaat exploitatiebegroting Zelhemhuus					500	483	464	444	424	402	379	354	329	302	274	244	213	180	146
Cumulatief resultaat					500	983	1.446	1.891	2.314	2.716	3.095	3.449	3.778	4.080	4.353	4.597	4.810	4.989	5.135

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Gemeente inzake vastgoed		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	Lasten	(431.320)	(423.320)	(415.320)	(407.320)	(399.320)	(391.320)	(383.320)	(375.320)	(367.320)	(359.320)	(351.320)	(343.320)	(335.320)	(327.320)	(319.320)
	Baten	107.000	109.675	112.417	115.227	118.108	121.061	124.087	127.189	130.369	133.628	136.969	140.393	143.903	147.501	151.188
	Resultaat	(324.320)	(313.645)	(302.903)	(292.093)	(281.212)	(270.259)	(259.233)	(248.131)	(236.951)	(225.692)	(214.351)	(202.927)	(191.417)	(179.819)	(168.132)
	Cum. Res.	(324.320)	(637.965)	(940.868)	(1.232.960)	(1.514.172)	(1.784.431)	(2.043.664)	(2.291.794)	(2.528.745)	(2.754.437)	(2.968.788)	(3.171.714)	(3.363.131)	(3.542.951)	(3.711.083)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Klokhuis		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	Lasten	(80.746)	(82.675)	(84.650)	(86.673)	(88.744)	(90.865)	(93.037)	(95.261)	(97.538)	(99.870)	(102.257)	(104.702)	(107.205)	(109.769)	(112.394)
	Baten	81.000	82.960	84.968	87.024	89.130	91.287	93.497	95.760	98.078	100.452	102.884	105.375	107.926	110.539	113.216
	Resultaat	255	285	317	351	385	422	460	499	540	582	627	673	721	771	822
	Cum. Res.	255	540	857	1.208	1.593	2.015	2.474	2.973	3.513	4.096	4.722	5.395	6.116	6.886	7.709

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Zelhemhuus		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	Lasten	(80.900)	(82.923)	(84.996)	(87.120)	(89.298)	(91.531)	(93.819)	(96.165)	(98.569)	(101.033)	(103.559)	(106.148)	(108.802)	(111.522)	(114.310)
	Baten	81.400	83.405	85.460	87.565	89.722	91.933	94.198	96.519	98.898	101.335	103.832	106.392	109.014	111.701	114.455
	Resultaat	500	483	464	444	424	402	379	354	329	302	274	244	213	180	146
	Cum. Res.	500	983	1.446	1.891	2.314	2.716	3.095	3.449	3.778	4.080	4.353	4.597	4.810	4.989	5.135

Penta Rho™

Ruimte om te zijn.

Penta Rho Organisatie & Ontwikkeling B.V.
Boogschutterstraat 52
7324 BA Apeldoorn

T **(055) 538 66 90**
E **info@pentarho.nl**
I **www.pentarho.nl**

KvK-nr. **08165338**