

Projectopdracht

Project De Speeldoos (gebouw & exploitatie)		Versie: 1
		Datum: 10-12-2025
		Status: definitief
		Zaaknummer (JOIN): Z25 – 298926
		FCL/Projectnummer: 853010
Bestuurlijk opdrachtgever: Mark du Maine projectwethouder	Ambtelijk opdrachtgever: [redacted], teammanager Leven & Meedoen Ambtelijk opdrachtnemer: Wouter Keijzer , plv. teammanager Gebiedsontwikkeling	Projectleider: [redacted] projectleider
Projectfase: Initiatief (start project)		
<pre>graph LR; A[Initiatief] --> B[Definitie]; B --> C[Ontwerp]; C --> D[Voorbereiding]; D --> E[Realisatie]; E --> F[Nazorg]; subgraph Uitvoering; C; D; E; end</pre> Schema projectfasen		

Algemeen

Inleiding en probleemstelling
In de zomer van 2025 zijn Stichting de Speeldoos en de gemeente Vught tot een principe overeenkomst gekomen, waarbij de gemeente in 2025 het gebouw en in 2026 ook de exploitatie zal overnemen. Hiermee kan de achterliggende periode afgesloten worden, en kan opnieuw gebouwd worden aan de toekomst voor De Speeldoos. Het project De Speeldoos bestaat uit vier lijnen: 1. De overname van het gebouw en het in beheer brengen van de gemeente; 2. Het voorbereiden van de overname van de exploitatie, in 2026; 3. De herstart van het bouwproject; 4. Culturele programmering.

Gewenste projecteffecten
Conform het Raadsbesluit dd. 3 juli 2025 zijn de gewenste effecten: a. Het borgen van continuïteit voor de huidige gebruikers; b. De vernieuwing van het cultureel centrum op de huidige locatie; c. Een nieuwe impuls voor het culturele leven in Vught. Door de overname van het gebouw, en de instandhouding van de huidige dienstverlening, kunnen de gebruikers in het gebouw blijven, en terugkeren na renovatie. Daarmee is rust gecreëerd om gezamenlijk te werken aan de toekomst. Door het gebouw en de exploitatie gezamenlijk in beheer van de gemeente Vught te brengen, kan gewerkt worden aan een solide toekomst voor De Speeldoos, waarbij de gemeente zal investeren in de huisvesting, en een nieuwe exploitatie kan worden ingericht. Na de herontwikkeling (renovatie) van het cultureel centrum, zal de huisvesting weer voor langere tijd kunnen functioneren en een rol van betekenis kunnen spelen in het culturele leven in Vught.

Gewenste projectproducten	Periode
<i>De vier lijnen van het project, worden als volgt uitgewerkt.</i> 1. Overname van het gebouw De principeovereenkomst zal uitgewerkt worden in verschillende overeenkomsten, waaronder een koopovereenkomst, gebruiksovereenkomst (seizoen 2025-2026), en bruikleen overeenkomsten inzake instrumenten, en inboedel. Voor het sluiten van de koopovereenkomst, zal een gebouwonderzoek verricht worden naar de technische staat van het gebouw (specifiek: asbest en staat van het dak) en eventuele gebreken. Op basis daarvan kunnen verrekeningen plaatsvinden, conform de afspraken in de koopovereenkomst. - Koopovereenkomst - Gebruiksovereenkomst - Overeenkomst instrumenten - Overeenkomst inboedel - Bouwtechnisch onderzoek - Asbest onderzoek - Kostenramingen tbv. verrekeningen (asbest, dak, verborgen gebreken) <u>Beheer gebouw</u> Het gebouw zal in beheer gebracht worden bij de gemeentelijke organisatie, waarvoor het team vastgoed verantwoordelijk is. Er is kennis aanwezig van beheer en onderhoud van gebouwen. Ook is accountmanagement binnen de organisatie aanwezig. Na herontwikkeling zal ook het nieuwe gebouw in beheer worden genomen binnen de gemeentelijke vastgoed portefeuille. - In beheer nemen huidig gebouw (levering) - Beoordelen gebouw, waaronder bouwtechnische onderzoeken (incl. asbest) - Mede opstellen deelonderzoeken, zoals: meer jaren onderhoudsplanningen (MJOP), bouwkundige tekeningen en oppervlaktetellingen (NEN2580), demarcatielijsten, etc. - Accomodatiebeleid (incl. huurbeleid)	jan - jul 2026
2. Exploitatie (voorbereiden overname bedrijfsvoering) Er zal een kwartiermaker aangesteld worden, die de overname van de exploitatie gaat voorbereiden. Tevens zal het inrichten van de toekomstige exploitatie organisatie plaatsvinden, inclusief de overname van het personeel en toezicht vanuit de gemeente op de nieuwe structuur. - Aanstellen kwartiermaker - Inrichten exploitatie organisatie (onderzoeken gewenst exploitatie model) - Overname en/of inhuur personeel - Structuur toezicht - Een exploitatieplan	jan 26 – jul 26
3. Herstart bouwproject Parallel zal de herstart van het bouwproject plaatsvinden, waarbij samen met de gebruikers, en met het gebouw in eigen beheer, de mogelijke scenario's voor herontwikkeling worden onderzocht, evenals het gewenste bouwprogramma.	jan 26 - jul 26

Daarnaast wordt een projectplan voorbereid, met alle projectmatige elementen: geld, risico, organisatie, tijd, informatie, communicatie, kwaliteit (en de integratie daarvan). Het projectplan bevat het gewenste doel ten aanzien van gebruik, doelgroepen en kwaliteit, de investeringen die daarvoor nodig zijn, bijbehorende sluitende exploitatie en het vervolgproces waarbinnen dat vervolgens kan worden gerealiseerd, en de daarbij behorende projectorganisatie (binnen en buiten de gemeente). - Gebouwprogramma - Scenario's herontwikkeling obv. renovatie - Ramingen bouw- en investeringskosten - Afweging gebouwplan irt. monumentenaanvraag - Projectplan: doelen, investeringen, vervolgproces, projectorganisatie (cf. GROTICK)	
4. Culturele programmering (team cultuur) De culturele programmering zal zich richten op amateurkunst en muzikeducatie. In samenhang met de nieuwe exploitatieopzet zal ook het bouwwerk van subsidies opnieuw neergezet worden. Ook de cultuurvisie (uit 2020) is aan vernieuwing toe, waarbij ook de uitkomst van de kerntakendiscussie in het eerste half jaar van 2026 van belang zal zijn. Het team cultuur (team Leven & Meedoen) wordt hiervoor betrokken in het project. - Culturele programmering: amateurkunst en muzikeducatie - Accountmanagement culturele organisaties (gebruikers) - Subsidie, subsidierelatie en subsidievoorwaarden (vs. exploitatieopzet) - Cultuurvisie (vanaf Q3, 2026)	vanaf sep 26

Projectafbakening

Projectopzet en projectstructuur

De opzet van het project De Speeldoos zal rekening houden met de verschillende belangen en betrokkenen, met als hoofdrolspelers: de gemeentelijke organisatie, en de gebruikers. Tegelijkertijd zal het een goed afgebakend project moeten zijn, om het ook echt projectmatig te kunnen sturen. Datzelfde geldt voor de exploitatie, waartoe een nieuwe entiteit opgericht zal worden, waarbinnen de nieuwe exploitatie plaats zal vinden. Het belang van gebouw en exploitatie voor Vught, vereist een solide en langjarige projectmatige opzet.

Gemeentelijke organisatie

Het project bevindt zich onder het team Gebiedsontwikkeling (GO), als opdrachtnemer. Team Leven & Meedoen (L&M) zal optreden als opdrachtgever en budgethouder. Nu we weer vooruit kunnen, moeten ook de gerelateerde terreinen en disciplines worden betrokken, zoals vastgoed, beheer en cultuur (team Leven & Meedoen), en erfgoed (Duurzame Leefomgeving). In de opzet van het project dient een balans gevonden te worden tussen het projectmatig werken en de langere lijnen zoals vastgoed en cultuur, die vanuit het projectmatige gezien slechts gedurende korte periodes betrokken zullen zijn. Het project kan de noodzakelijke afstand tot de langere lijnen en de opdrachtgever Leven & Meedoen behouden, door deel uit te maken van de projectmatige omgeving van Gebiedsontwikkeling.

- Projectteam: projectleider, projectsecretaris, kwartiermaker (sturing)
- Project inbedden in de gemeentelijke organisatie, en verbinden aan de verschillende onderdelen daarbinnen: vastgoedbeheer, cultuur, accommodatiebeleid, erfgoed, financieel, juridisch, bezetting (personeel), etc.
- Afstemmingsoverleg met alle betrokken disciplines (afstemming, project start up / PSU)
- Inrichten adviesteam, met externen (ontwerpteam en bouwteam volgen in latere fases)
- Opdrachtgeverschap bestuurlijk en ambtelijk positioneren (besluitvorming)
- Project afbakenen (als zelfstandig project)

Gebruikers voorop

Het proces zal ook worden opgezet vanuit *de gebruikers*. De gebruikers zijn de programmering en de reden dat de bezoekers komen, voor danses, uitvoeringen, muziekbeleving, en ontmoeting. Het geheel van de gebruikers, bezoekers en dienstverlening moet gekoesterd worden, zij vormen samen het leven van het gebouw.

Er zal een gebruikersoverleg worden gestart (maandelijks), en een formele structuur worden opgezet waarbinnen overleg met de gebruikers plaats kan vinden (gebruikersraad, gebruikersstatuut, gebruiksovereenkomst).

Afgesproken is dat de 'grote keuzes', zoals de herontwikkelingsvarianten, het gebouwprogramma en bv. de exploitatie opzet, ook met de gebruikers zullen worden besproken.

- Gebruikersoverleg (maandelijks)
- Gebruikersraad
- Gebruikersstatuut
- Gebruiksovereenkomsten

Projectopdracht en vervolg

Deze projectopdracht wordt opgezet voor de periode, waarbinnen de overname van het gebouw, het inrichten en overnemen van de exploitatie en de besluiten over het gewenste scenario voor herontwikkeling moeten plaatsvinden.

Daartoe zal akkoord en budget bij de Raad moeten worden opgehaald en zal verdere besluitvorming in het college kunnen plaatsvinden. Gedurende dit proces zal ook het vervolgproces duidelijk worden, met zicht op het proces van definitieffase starten tot en met uitvoering, met een vastgestelde planning en zekergesteld budget.

Verder afbakening middels:

- Een voor langere periode vast projectteam/kernteam, met eigen mandaat
- Zelfstandige projectadministratie, financiële rapportage, contractmanagement
- Projectplanning met mijlpalen, en rapportage
- Voorbereiding, start en een eind aan het project, daarna nazorg

Financiële randvoorwaarden

Investering + exploitatie

De investering voor herontwikkeling zal meerdere miljoenen euro's bedragen, afhankelijk van de manier en het technisch niveau waarop herontwikkeling dan wel renovatie plaatsvindt. Hiervoor zullen scenario's opgesteld worden en ter besluitvorming worden voorgelegd. Op basis daarvan zal een raadsbesluit met een investeringskrediet gevraagd worden.

De exploitatie zal opnieuw worden opgezet, met als doel een voor vele jaren solide en sluitende exploitatie. De subsidie zal op de exploitatie en de programmering worden afgestemd, uitgaande van een maatschappelijke huur voor de culturele gebruikers.

Kosten

Voor elke van de lijnen 1-3 is een kosten opzet gemaakt, bestaande uit:

- a. onderzoeken (bv. asbest, bouwkosten);
- b. begeleiding (coördinatie, selectie/inkoop uitvoerende partijen, bouwbegeleiding);
- c. personeelskosten (inclusief inhuur).

Opmerkingen:

- De overige kosten betreffen interne uren van de verschillende vakafdelingen (incidenteel) en blijven buiten deze projectopdracht.
- Ook de kosten van het team cultuur (lijn 4) blijven buiten deze project opdracht (oa. proces cultuurvisie).

De totale kosten voor het komend jaar – tot september 2026 – zijn:

562.000,-- Euro

Wij adviseren een post onvoorzien van 15% te hanteren, van (afgerond):

84.300,-- Euro +

De totale kosten van deze projectopdracht komen daarmee op

646.300,-- Euro (excl. Btw)

De kosten inclusief btw zijn (afgerond)

782.000,-- Euro (incl. Btw)

Zie: kostenoverzicht (bijlage)

Financiering

Er wordt voorgesteld de kosten voor lijn 1 (overname) en lijn 3 (herstart bouw) te dekken uit de Algemene Reserve, voor een bedrag van 496.800,-- Euro, exclusief btw (inclusief onvoorzien).

De kosten voor lijn 2 (voorbereiden overname exploitatie) van kunnen ten laste het resterend deel van de voormalige exploitatiesubsidie voor 2026 beschikbaar worden gebracht.

Overige randvoorwaarden

Projectkenmerken

Bouwjaar: 1975-1977 – Uitbreidingen: 1996, 1997

Gebouwoppervlak: ca. 3.200 m² bvo – Architect, 1975: Theo Mickers

Erfgoed

Er is in maart 2025 een aanvraag voor aanwijzing tot monument gedaan. Ondertussen is het bijbehorend onderzoek verricht (met positief advies), zodat ook die afweging kan plaatsvinden.

Projectfasen

Het project zal globaal bestaan uit de volgende projectfasen:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Initiatief (start met deze projectopdracht) | 2025-2026 (1 jaar) |
| 2. Definitie (basis: projectplan) | 2026-2027 (1 jaar) |
| 3. Uitvoering: ontwerp, bouw, oplevering | 2027-2030 (3 jaar) |
| 4. Nazorg (bouw), en in beheer nemen project | 2030-2031 (1 jaar) |