



DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Toekomstscenario's herhuisvesten gebruikers Muziekschool

Eindrapportage

Datum
17 februari 2025

Referentie
2433JR

In opdracht van
Gemeente Beek



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2			
1.1	Inleiding	2			
1.2	Doel van de Rapportage	2			
1.3	De rapportage	3			
2	Analyse en uitgangspunten	4			
2.1	Uitgangspunten College B&W	4			
2.2	Analyse beschikbare informatie	4			
3	Landelijke, regionale en lokale trends en ontwikkelingen	8			
3.1	Landelijke trends en ontwikkelingen	8			
3.2	Regionale trends en ontwikkelingen	9			
3.3	Trends en ontwikkelingen gemeente Beek	10			
4	Participatie gebruikers en beheerstichtingen	12			
4.1	Inleiding	12			
4.2	Bevindingen Per Gebruiker	12			
4.3	Bevindingen	14			
4.4	Beheersstichtingen Asta, Muziekschool en de Stegen35	14			
4.5	Asta	15			
4.6	Gemeente Beek Sociaal Domein	16			
4.7	Heemkunde	16			
5	Uitwerking scenario's	18			
5.1	Scenario 1: Huisvesten gebruikers in de Stegen35	18			
5.2	Scenario 2: Huisvesten gebruikers in de Asta	24			
5.3	Scenario 3: Huisvesten gebruikers in nieuw te ontwikkelen Kindcentrum	28			
5.4	Leegstaande ruimte oude supermarkt bij de Asta	30			
5.5	Voorkeursscenario multimatrix	31			
6	Best passend beheermodel en Governance	35			
6.1	Stichting versus BV	35			
6.2	Kenmerken van een Stichting	35			
6.3	Kenmerken van een BV	36			
6.4	Toekomstbestendig Beheermodel	36			
6.5	Governance Stichting Stegen35	36			
6.6	Horeca (para commercieel)	37			
6.7	Fiscaliteit	38			
7	Programmering en Exploitatiebegroting voorkeursscenario 1	40			
7.2	Exploitatiebegroting; van Gemeente naar Stichting	41			
8	Conclusies en aanbevelingen	44			
8.1	Conclusies	44			
8.2	Aanbevelingen	45			
Bijlage 1	Gespreksverslagen gebruikers Muziekschool en beheersstichtingen	46			
Bijlage 2	Nieuwe programmering Scenario 1 Stegen35	47			
Bijlage 3	Stichtingskosten per scenario	57			

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In 2017 begon de gemeente Beek met het herijken van het accommodatiebeleid. Dit proces resulteerde in een beter overzicht van het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente. De Accommodatievisie van 1 februari 2017 stelde vast dat in het verleden voor veel functies afzonderlijke gebouwen zijn gerealiseerd, wat heeft geleid tot overcapaciteit en achteruitgang van de kwaliteit van de voorzieningen. De continuïteit van de maatschappelijke functies wordt hierdoor bedreigd, wat de voorwaardenscheppende rol van deze voorzieningen onder druk zet. De problemen verschillen per kern, maar over het algemeen is het duidelijk dat een verandering noodzakelijk is.

De huidige maatschappelijke ontwikkelingen vereisen aanpassingen in de manier waarop het beheer en de exploitatie van deze voorzieningen plaatsvindt. Vragen zoals "Wat is belangrijk om te behouden, wat moet worden ontwikkeld, en wat kan efficiënter?" staan centraal. Het vraag-aanbod moet beter op elkaar worden afgestemd om de maatschappelijke voorzieningen duurzaam en toekomstbestendig te maken.

De kern Beek, met voorzieningen zoals Stegen 35, de Muziekschool en de Asta, staat in het middelpunt van dit vraagstuk. Daarnaast bevindt het gemeentehuis zich in de buurt, en is er een nieuw integraal kindcentrum in ontwikkeling bij Sportcomplex de Haamen. Deze voorzieningen ondervinden knelpunten op het gebied van gebouwonderhoud, bezetting en exploitatie. De gemeente staat voor de uitdaging om deze maatschappelijke voorzieningen op een efficiënte en toekomstbestendige manier te organiseren.

1.2 Doel van de Rapportage

Dit rapport heeft als doel om de gemeente Beek te adviseren over hoe zij een toekomstbestendig aanbod van maatschappelijke voorzieningen kan realiseren in 'de As' van de kern Beek. Het onderzoek richt zich op de haalbaarheid en het draagvlak voor drie verschillende scenario's, die elk de sluiting van de Muziekschool en herhuisvesting van de gebruikers van de Muziekschool beogen. Het rapport geeft aanbevelingen over het beheermodel en de governance van de meest geschikte oplossing, zodat de gemeenteraad gefundeerde keuzes kan maken voor de toekomst van de maatschappelijke voorzieningen in Beek.

Voor elk van de scenario's is het volgende onderzocht:

Draagvlak: Er is een participatietraject opgezet om het draagvlak voor de scenario's bij de diverse stakeholders, zoals de verenigingen, de gemeente en de bewoners, te onderzoeken.

Haalbaarheid: De haalbaarheid van de scenario's is geëvalueerd, waarbij gekeken is naar praktische uitvoerbaarheid, benodigde aanpassingen aan de bestaande gebouwen en de benodigde investeringen.

Kosten: De verwachte globale kosten voor de verschillende scenario's zijn in kaart gebracht, zowel voor de herhuisvesting als voor de benodigde aanpassingen en renovaties.

Gevolgen voor de verenigingen: De impact van de scenario's op de verenigingen die gebruik maken van de voorzieningen is onderzocht, inclusief mogelijke verplaatsing, nieuwe afspraken en organisatieveranderingen.

Beheermodel en Governance: Er is onderzocht welk beheermodel en governance-structuur het meest geschikt is voor het geselecteerde scenario,

zodat er een duurzame en efficiënte exploitatie van de maatschappelijke voorzieningen mogelijk is.

1.3 De rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de analyse op de huidige situatie en de uitgangspunten;
- Hoofdstuk 3 gaat in op trends en ontwikkelingen;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de wensen en behoeften van de gebruikers;
- Hoofdstuk 5 geeft een uitwerking van de drie scenario's en vervat het voorkeursscenario;
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 het best passende beheermodel beschreven;
- Afsluitend zal hoofdstuk 7 de conclusies en aanbevelingen in beeld brengen.

2 Analyse en uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten College B&W

2.1.1 Thema-sessie

De themasessie met het College van B&W op 1 oktober 2024 vormde het startpunt van het onderzoek naar de toekomst van maatschappelijke voorzieningen in de kern van Beek, specifiek gericht op de herontwikkeling van de zogenoemde 'As van Beek'. Tijdens deze bijeenkomst zijn de kaders voor het onderzoek bepaald, de startscenario's vastgesteld, en de intentie tot sluiting van de Muziekschool uitgesproken. Het doel van de sessie was om richting te geven aan de aanpak, de focus te bepalen en de gemeentelijke visie te vertalen naar concrete onderzoeksvragen.

Het onderzoek richt zich op het realiseren van een toekomstbestendig aanbod van maatschappelijke voorzieningen, met drie scenario's als uitgangspunt: herhuisvesting van gebruikers van de Muziekschool in Theater De Asta, in Stegen35, of een combinatie van beide locaties met een aanvullende rol voor het nieuw te ontwikkelen Kindcentrum. Belangrijke randvoorwaarden zijn de haalbaarheid, financiële implicaties, en de impact op gebruikers en verenigingen.

- Het uitgangspunt is dat de Muziekschool wordt afgestoten en de gebruikers worden herhuisvest.
- Het gemeentehuis blijft buiten de verkenning als gemeenschapsvoorziening.
- Er wordt rekening gehouden met eigendomsvormen, duurzaamheidsprincipes en verschillende governance-opties per scenario.

De scenario's zijn gebaseerd op de sluiting van de Muziekschool en de herhuisvesting van de maatschappelijke gebruikers in De Asta, Stegen35, of een combinatie hiervan, eventueel aangevuld met het Kindcentrum. Deze scenario's

vormen de basis voor verdere uitwerking, inclusief een participatietraject om draagvlak te creëren bij betrokken stakeholders.

De sessie markeerde een belangrijke stap in het onderzoekstraject en legde een solide basis voor de verdere analyse, inclusief het uitwerken van scenario's en het ontwikkelen van een passend beheermodel voor de gekozen toekomstvisie.

2.2 Analyse beschikbare informatie

2.2.1 Aanjaagnotitie Gebiedsprogramma Kern Beek

De gemeente Beek combineert de kenmerken van een hechte dorpsgemeenschap met de voorzieningen van een stad, wat resulteert in een unieke wisselwerking tussen sociale verbanden en de bebouwde omgeving. Deze balans wordt echter bedreigd door uitdagingen zoals verouderde accommodaties, toenemende zorgbehoeften, ruimtelijke transities (bijvoorbeeld woningbouw en wateroverlast) en financiële beperkingen.

Om deze uitdagingen aan te pakken, werkt Beek aan een strategisch programma genaamd *De Baekse Loper*. Dit programma beoogt een samenhangende ontwikkeling van de kern Beek, met als centrale as: het gemeentehuis, de Asta, de Markt en Sportcomplex De Haamen. De doelen zijn:

- Het bundelen en versterken van voorzieningen: Bijvoorbeeld cultuur, sport, leren en maatschappelijke functies.
- Vergroening en verbetering van de openbare ruimte: Inclusief meer ruimte voor langzaam verkeer, ontmoeting en klimaat adaptieve maatregelen.
- Ruimte voor woningbouw: Er zijn vier locaties geïdentificeerd met een directe potentie voor 100 woningen en meer in de toekomst.

Projecten binnen De Baekse Loper:

1. Integrale kindvoorzieningen: Nieuwbouw voor scholen, kindfuncties en bibliotheek (KC Baek).
2. **Herhuisvesting Muziekschool: Onderzoek naar het herplaatsen van functies van de Muziekschool, met mogelijke koppeling aan nieuwe ontwikkelingen zoals een wijkvoorziening.**
3. Doorontwikkeling Asta: Optimaliseren van exploitatie en functies van het theater, gekoppeld aan een breder cultuurhart.
4. Wijkvergroening en verbeteringen in Carmel: Waterbeheer, vergroening en beweegprogramma's.

Het succes van deze programma-aanpak hangt af van een goede afstemming tussen projecten, haalbare financiële kaders en het behouden van draagvlak binnen de gemeenschap. Samenwerking en multifunctioneel gebruik van locaties spelen een sleutelrol om zowel de sociale als ruimtelijke ambities te realiseren.

Met *De Baekse Loper* zet Beek in op een integrale aanpak voor een toekomstbestendige kern Beek, waarin wonen, leren, ontmoeten en cultuur centraal staan. Dit programma biedt kansen om maatschappelijke voorzieningen te versterken en tegelijkertijd in te spelen op ruimtelijke en sociale transitie.

Onderliggende rapportage geeft invulling aan het onderzoek genoemd bij het tweede project in de aanjaagnotie zoals hierboven beschreven.

2.2.2 Kadernota Accommodatiebeleid Gemeente Beek (2019)

De Kadernota Accommodatiebeleid 2019 is een beleidsdocument van de gemeente Beek dat het kader schetst voor de inzet en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Hoewel deze nota momenteel als het vigerende beleidsstuk geldt, is het document in 2024 verouderd en weerspiegelt het niet de meest actuele maatschappelijke en financiële uitdagingen.

De belangrijkste hoofdpunten uit de kadernota zijn als volgt:

De gemeente streeft naar duurzame, kwalitatief sterke accommodaties die multifunctioneel worden gebruikt. Het beleid richt zich op een evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod binnen de beschikbare financiële kaders. Accommodaties dienen als middel om maatschappelijke doelen te realiseren, niet als doel op zich.

De belangrijkste uitdagingen zijn:

- Ontgroening en vergrijzing: Het dalend aantal kinderen en stijgend aantal ouderen beïnvloeden de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen.
- Beheer en onderhoud: Veel accommodaties zijn verouderd, wat vraagt om verduurzaming en efficiënt beheer.
- Financiële druk: Beperkte middelen vereisen hogere bezettingsgraden en multifunctioneel gebruik van accommodaties.

De Visie in de kadernota omvat de volgende punten:

- Samenwerking met maatschappelijke organisaties staat centraal, met de gemeente als partner en facilitator.
- Multifunctionele clustering van voorzieningen, zoals in brede maatschappelijke voorzieningen (BMV's), is noodzakelijk om toekomstbestendigheid te garanderen.
- Burgerkracht en initiatieven van onderop worden gestimuleerd.

Bij de beoordeling van huisvestingsvragen is gekeken naar de bijdrage aan de lokale gemeenschap, samenwerking met andere partijen, financiële haalbaarheid en duurzaamheid. Enkel vitale en maatschappelijk relevante organisaties komen in aanmerking voor ondersteuning vanuit de gemeente.

De gemeente streeft naar energie neutrale accommodaties en ondersteunt verduurzaming met financiële bijdragen of leningen.

De gemeente hanteert een rol als samenwerkingspartner, waarbij eigendom en beheer op maat worden afgestemd met verenigingen en organisaties.

Hoewel de nota een solide basis biedt, zijn de uitgangspunten minder passend bij de hedendaagse uitdagingen. In 2024 is er meer aandacht nodig voor:

- Nieuwe samenwerkingsvormen en governance voor maatschappelijke voorzieningen.
- Het inspelen op ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw en klimaatadaptatie.
- De financiële haalbaarheid van het huidige beheer en exploitatie.

2.2.3 Accommodatievisie Gemeente Beek (concept 2014)

De (concept) Accommodatievisie 2014 schetst de staat en toekomstperspectieven van het maatschappelijk vastgoed in Beek. Dit beleidsdocument vormt een belangrijk kader, maar is anno 2024 duidelijk verouderd. De visie biedt inzicht in de uitdagingen en mogelijkheden van accommodaties per kern en benadrukt het belang van duurzame, multifunctionele oplossingen.

Uitgangspunten en Aanpak:

- De gemeente streeft naar een toekomstbestendig aanbod van maatschappelijke voorzieningen dat aansluit bij de veranderende bevolkingsprognoses en maatschappelijke behoeften.
- Multifunctioneel gebruik van accommodaties is een prioriteit om efficiëntie en samenhang te vergroten.
- Overcapaciteit, verouderde gebouwen en exploitatieproblemen vragen om een integrale benadering.

Uitdagingen en Ontwikkelingen:

- Demografische veranderingen: Krimp, ontgroening en vergrijzing leiden tot dalende vraag naar kinderopvang en onderwijs, maar toenemende vraag naar voorzieningen voor ouderen.
- Gebrek aan samenhang: Veel accommodaties functioneren afzonderlijk en missen samenwerking of clustering.
- Technische staat: Diverse gebouwen kampen met onderhoudsachterstanden, beperkte energie-efficiëntie en verouderde voorzieningen.

Per Kern:

- Kern Beek: Kampt met overcapaciteit in sociaal-culturele accommodaties en scholen. Belangrijke locaties zoals het Asta en de Muziekschool hebben beperkte toekomstwaarde zonder ingrijpende maatregelen.
- Kern Spaubeek: Complexe problematiek met verouderde en slecht onderhouden gebouwen, maar biedt kansen voor clustering en multifunctioneel gebruik.
- Kern Neerbeek: Behoud van bestaande voorzieningen is de prioriteit, met aandacht voor duurzame exploitatiemodellen.
- Kern Genhout: Vernieuwing van verouderde accommodaties en behoud van de sociale samenhang zijn cruciaal.

De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn:

- Verkleining van de overcapaciteit, gericht op samenhang en multifunctionaliteit.
- Innovatieve oplossingen zoals clustering van scholen, sport, en sociaal-culturele functies.
- Duurzaamheid door renovatie en nieuwbouw met oog op energie-efficiëntie en lange termijn gebruik.

Hoewel de nota destijds een solide kader bood, zijn de uitgangspunten achterhaald door maatschappelijke en ruimtelijke veranderingen. Actuele thema's zoals klimaatadaptatie, nieuwe vormen van burgerparticipatie en een veranderende rol van de gemeente worden niet behandeld. Dit benadrukt de noodzaak voor een herijking van het accommodatiebeleid om aan de huidige behoeften en uitdagingen te voldoen.

3 Landelijke, regionale en lokale trends en ontwikkelingen

3.1 Landelijke trends en ontwikkelingen

Gemeenschapsaccommodaties zoals wijkcentra, multifunctionele centra (MFC's) en buurtaccommodaties spelen een cruciale rol in het versterken van sociale cohesie, het ondersteunen van maatschappelijke participatie en het faciliteren van diverse culturele, educatieve en sportieve activiteiten. De afgelopen jaren zijn er op dit gebied enkele belangrijke trends en ontwikkelingen zichtbaar geworden, die relevant zijn voor de toekomst van maatschappelijke voorzieningen in Beek.

De nadruk ligt steeds meer op multifunctionaliteit en flexibiliteit. Gemeenten en ontwikkelaars streven naar accommodaties die geschikt zijn voor verschillende gebruikers en activiteiten, waardoor ze efficiënter benut worden. Daarbij worden duurzaamheid en klimaatadaptatie geïntegreerd in nieuwbouw en renovatieprojecten, bijvoorbeeld door energiezuinige ontwerpen, circulaire bouwmaterialen en groenvoorzieningen.

Een andere trend is de integratie van functies binnen één locatie, zoals onderwijs, kinderopvang, zorg, cultuur en sport. Deze clustering vergroot de synergie tussen organisaties en vermindert leegstand. Voorbeelden hiervan zijn de opkomst van integrale kindcentra (IKC's) en zorg-welzijnscentra.

Gemeenschapsaccommodaties dragen bij aan inclusie en welzijn, maar hun maatschappelijke rol verandert. Ze fungeren steeds meer als plekken voor ontmoeting en preventie, bijvoorbeeld door het aanbieden van gezondheidsprogramma's, schuldhulpverlening of activiteiten tegen eenzaamheid. Dit sluit aan bij landelijke beleidsdoelen zoals het versterken van de

sociale basis en het stimuleren van participatie vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Het beheer van accommodaties wordt steeds vaker gedeeld tussen gemeente en gebruikers. Coöperatieve modellen en gebruikerscollectieven winnen terrein, waarin vrijwilligers en verenigingen een actieve rol spelen bij het beheer. Dit verlaagt de kosten en vergroot het draagvlak, maar vraagt ook om professionalisering van vrijwilligers en duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden.

Financieel is er een verschuiving zichtbaar: gemeenten zijn minder vaak bereid de volledige exploitatie te bekostigen. De nadruk ligt op kostendekkende exploitatie door hogere bezettingsgraden, commerciële verhuur en gezamenlijke investeringen. Subsidies worden vaker gekoppeld aan maatschappelijke prestaties, zoals het bereik van specifieke doelgroepen.

De governance van gemeenschapsaccommodaties wordt complexer door de grotere rol van samenwerkingsverbanden tussen gemeente, maatschappelijke organisaties en private partijen. Dit vraagt om duidelijke afspraken en transparantie in de besluitvorming. Een hybride model, waarin eigendom, beheer en gebruik worden verdeeld over meerdere partijen, is steeds gebruikelijker.

Daarnaast spelen burgerinitiatieven een grotere rol. Bewoners nemen vaker verantwoordelijkheid voor het opzetten en beheren van voorzieningen, ondersteund door gemeenten met subsidies en advies. Dit vraagt om een balans tussen professionele ondersteuning en ruimte voor eigen initiatief.

Landelijke trends tonen aan dat gemeenschapsaccommodaties steeds meer een flexibele, multifunctionele en duurzame rol vervullen. Ze evolueren van traditionele ontmoetingsplaatsen naar integrale voorzieningen met maatschappelijke, educatieve en culturele functies. Dit vraagt om innovatieve

beheer- en governance-modellen die ruimte bieden voor samenwerking en participatie, terwijl ze aansluiten bij lokale behoeften.

3.2 Regionale trends en ontwikkelingen

In Limburg spelen gemeenschapsaccommodaties een belangrijke rol bij het behoud van sociale cohesie en het tegengaan van de uitdagingen van demografische en economische veranderingen. De provincie staat bekend om haar dorpsgemeenschappen en hechte sociale structuren, die echter onder druk staan door krimp, ontgroening en vergrijzing. Deze regionale dynamiek vraagt om specifieke oplossingen voor het ontwikkelen, beheren en exploiteren van maatschappelijke voorzieningen.

Limburg is een van de sterkst vergrijzende provincies in Nederland. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar voorzieningen:

Meer vraag naar zorg gerelateerde en sociale voorzieningen: Accommodaties worden vaker gebruikt voor activiteiten zoals ouderenopvang, valpreventieprogramma's en ondersteuning van mantelzorgers.

Krimp en leegstand: In kleinere kernen zien we dat voorzieningen zoals buurthuizen en scholen sluiten door een dalende bevolking. Dit vraagt om clustering van functies en een efficiënt gebruik van bestaande locaties.

Net als landelijk is er in Limburg een sterke beweging richting multifunctionele accommodaties. Projecten zoals de Brede Maatschappelijke Voorzieningen (BMV's) en Integrale Kindcentra (IKC's) zijn succesvolle voorbeelden waarin meerdere functies worden gecombineerd, zoals onderwijs, sport, cultuur en welzijn. Dit bevordert niet alleen de bezettingsgraad, maar versterkt ook de sociale samenhang binnen gemeenschappen.

Daarnaast wordt clustering van voorzieningen vaak gecombineerd met samenwerking tussen verschillende dorpskernen. Een voorbeeld hiervan is het

delen van sporthallen, culturele centra en ontmoetingsruimtes door meerdere gemeenschappen, met goede OV-verbindingen of voorzieningen voor buurtvervoer.

De provincie Limburg stimuleert samenwerking en innovatie via programma's zoals:

- Kleine Kernen Groot: Ondersteunt burgerinitiatieven in kleine dorpen, waarbij gemeenschapsaccommodaties vaak een centrale rol spelen.
- Cultuurtank Limburg: Richt zich op het versterken van culturele voorzieningen en het betrekken van jongeren en ouderen bij cultuurparticipatie.
- Sociale Agenda Limburg: Ondersteunt projecten die gericht zijn op inclusie, participatie en samenwerking tussen maatschappelijke organisaties.

Deze initiatieven dragen bij aan het versterken van gemeenschapsaccommodaties als hubs voor sociale en culturele activiteiten.

In Limburg is verduurzaming van maatschappelijke voorzieningen een speerpunt. Gemeenten en verenigingen worden gestimuleerd om te investeren in energiebesparing, bijvoorbeeld via zonnepanelen, betere isolatie en slimme klimaatbeheersing. Provinciale subsidies zoals de Duurzaamheidslening maken het voor kleine stichtingen en verenigingen mogelijk om verduurzamingsmaatregelen te financieren.

Een bijkomende trend is het promoten van duurzaam gebruik, waarbij accommodaties actief worden gedeeld door meerdere organisaties en gebruikersgroepen. Dit sluit aan bij de behoefte om kosten te drukken en maatschappelijke impact te vergroten.

Limburg kent een rijke traditie van zelforganisatie en vrijwilligerswerk. Steeds meer gemeenschapsaccommodaties worden beheerd door bewonerscollectieven of stichtingen die op lokaal niveau verantwoordelijkheid nemen. Dit versterkt de

betrokkenheid van de gemeenschap, maar vraagt ook om professionele ondersteuning en duidelijke afspraken over beheer en eigendom.

In Limburg weerspiegelen de regionale trends een mix van uitdagingen en kansen. Demografische krimp en vergrijzing dwingen tot efficiënter gebruik van voorzieningen en clustering van functies, terwijl verduurzaming en burgerparticipatie het beheer toekomstbestendiger maken. Gemeenschapsaccommodaties blijven cruciaal in het behoud van de sociale en culturele identiteit van de provincie en vereisen maatwerkoplossingen die passen bij de specifieke behoeften van lokale gemeenschappen.

3.3 Trends en ontwikkelingen gemeente Beek

De gemeente Beek bevindt zich op het snijvlak van regionale en landelijke trends, maar kent ook unieke lokale dynamieken die van invloed zijn op de ontwikkeling van gemeenschapsaccommodaties. De kern Beek fungeert als een belangrijke spil voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij zowel vergrijzing als verstedelijking de behoefte aan innovatieve oplossingen vergroten.

Vergrijzing en eenzaamheid: Net als in de rest van Limburg is er in Beek sprake van een toenemende vergrijzing. Dit vraagt om voorzieningen die gericht zijn op sociale ontmoeting, zoals wijkhuizen, maar ook om programma's die ouderen ondersteunen in hun zelfredzaamheid.

Stedelijke dynamiek: De kern Beek heeft een stedelijk karakter met een breed aanbod van voorzieningen die niet alleen voor eigen inwoners, maar ook voor omliggende kernen aantrekkelijk zijn. Tegelijkertijd vragen de omliggende dorpskernen om een focus op behoud van eigen identiteit en kleinschalige voorzieningen.

De kern Beek staat in het teken van herontwikkeling via het programma De Baekse Loper. Dit programma zet in op een integrale aanpak waarbij maatschappelijke voorzieningen, woningbouw, duurzaamheid en bereikbaarheid

samenkomen. De kern wordt versterkt door de clustering van functies langs een centrale as die loopt van het gemeentehuis en de Asta tot het nieuw te ontwikkelen integraal kindcentrum (IKC) bij Sportcomplex De Haamen.

Knelpunten in exploitatie: De maatschappelijke voorzieningen in Beek, zoals Stegen 35, De Muziekschool en de Asta, kampen met structurele knelpunten in de exploitatie. Bezettingsgraden zijn laag buiten piekuren, en de financiering leunt sterk op gemeentelijke bijdragen.

Toenemende afhankelijkheid van vrijwilligers: Lokale verenigingen en stichtingen spelen een cruciale rol bij het beheer van accommodaties, maar worstelen met een tekort aan vrijwilligers en professionalisering.

Focus op efficiëntie: De gemeente zoekt naar manieren om maatschappelijke voorzieningen efficiënter te exploiteren, bijvoorbeeld door clustering en het delen van ruimtes. Dit wordt echter bemoeilijkt door de uiteenlopende behoeften van gebruikersgroepen.

Inclusie en verbinding: Gemeenschapsaccommodaties in Beek vervullen een belangrijke rol in het verbinden van diverse bevolkingsgroepen. Projecten zoals BLZO (Beek Laat Zich Horen) illustreren hoe culturele initiatieven kunnen bijdragen aan inclusie, bijvoorbeeld door ouderen zonder muzikale ervaring actief te betrekken.

Toenemende multifunctionaliteit: De vraag naar ruimtes die zowel geschikt zijn voor repetities, bijeenkomsten als sociale activiteiten groeit. Tegelijkertijd hebben gebruikers behoefte aan maatwerk, zoals opslagruimtes of specifieke akoestische voorzieningen.

Toenemende vraag naar duurzame gebouwen: Beek wil net als de provincie Limburg verduurzamen door energie neutrale voorzieningen te realiseren. Dit

sluit aan bij landelijke ambities, maar vraagt om investeringen in renovatie en nieuwe bouwprojecten.

Behoeftte aan flexibele mobiliteit: Bereikbaarheid en parkeermogelijkheden blijven aandachtspunten, zeker nu de clustering van voorzieningen in de kern Beek mogelijk leidt tot een grotere druk op de infrastructuur.

De gemeente Beek staat voor de uitdaging om haar maatschappelijke voorzieningen toekomstbestendig te maken. Dit vraagt om oplossingen die inspelen op vergrijzing, een betere exploitatie van bestaande gebouwen en de clustering van functies. Tegelijkertijd moet Beek rekening houden met haar unieke positie als kern met stedelijke dynamiek en haar rol in het versterken van sociale cohesie in omliggende dorpen.

4 Participatie gebruikers en beheerstichtingen

4.1 Inleiding

Om de gebruikers van de Muziekschool op een passende manier te kunnen herhuisvesten, zijn participatiegesprekken gevoerd met de betrokken verenigingen en organisaties. Het doel van deze gesprekken was om inzicht te krijgen in hun huidige gebruik, specifieke wensen en potentiële knelpunten. Deze informatie vormt een belangrijke basis voor het beoordelen van alternatieve huisvestingsmogelijkheden en het formuleren van een gedragen advies. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen per gebruiker gepresenteerd. De uitgebreide gespreksverslagen zijn opgenomen in Bijlage 1.

4.2 Bevindingen Per Gebruiker

4.2.1 Koninklijke Harmonie St. Caecilia

De Koninklijke Harmonie St. Caecilia, een vereniging met 75 leden, maakt intensief gebruik van de Muziekschool, met name de grote zaal voor repetities en diverse opslagruimtes. De harmonie benadrukt het belang van een ruimte die voldoende groot is om het orkest te herbergen en waar een eigen barfaciliteit kan worden gerealiseerd.

Belangrijke uitdagingen zijn het behoud van de sociale cohesie binnen de vereniging en de logistieke beperkingen bij een mogelijke verhuizing naar de Asta, zoals het ontbreken van voldoende opslagruimte en het ontbreken van een eigen bar. Stegen35 biedt mogelijkheden, mits de zaalruimte wordt vergroot en extra opslag beschikbaar wordt gesteld. De harmonie hecht ook waarde aan een goede

klimaatbeheersing, parkeerfaciliteiten en de mogelijkheid om op een centrale locatie te blijven opereren.

4.2.2 Koorschool Cantarella

Met 90 leden, voornamelijk kinderen en jongeren, speelt de Koorschool Cantarella een belangrijke rol in het culturele leven van Beek en omliggende regio's. De koorschool maakt gebruik van de aula en kleinere lokalen in de Muziekschool, maar kampt met ruimtegebrek, vooral in de opslagruimtes. Voor repetities zijn geluidsdichte ruimtes en de permanente beschikbaarheid van piano's essentieel. Hoewel de koorschool potentie ziet in het nieuw te ontwikkelen kindcentrum vanwege de gedeelde doelgroep, moet deze locatie voldoen aan specifieke eisen zoals een grote aula met podium en meerdere ruimtes die gelijktijdig gebruikt kunnen worden. Stegen35 zou een alternatief kunnen zijn, maar mist momenteel een grote aula. Betaalbare huur blijft een belangrijke overweging, gezien de wens om de activiteiten financieel toegankelijk te houden voor leden.

4.2.3 Mannenkoor MBL Zangers

Het mannenkoor MBL Zangers, met 35 vaste leden, benadrukt het belang van een sociale ruimte met een kleine bar om de cohesie binnen de groep te bevorderen. De huidige faciliteiten in de Muziekschool worden als redelijk passend ervaren, hoewel er tekortkomingen zijn zoals onvoldoende opslagruimte en beperkingen in de klimaatregeling.

Bij een mogelijke verhuizing naar de Asta ziet het koor kansen, mits een aparte ruimte met barfaciliteiten kan worden gerealiseerd. Parkeerproblemen en programmaoverlap met andere gebruikers vormen echter aandachtspunten. Stegen35 wordt als minder aantrekkelijk beschouwd vanwege de sfeer en het ontbreken van een zaal met podium. Het mannenkoor waardeert daarnaast de mogelijkheid om bij evenementen livestreams en opnames te maken, waarvoor specifieke technische ondersteuning gewenst is.

4.2.4 Speelgroep Het Nieuwe Masker

Speelgroep Het Nieuwe Masker, met een wisselend ledenaantal tussen de 7 en 15, heeft altijd gebruikgemaakt van de Asta voor haar voorstellingen en zou deze locatie graag blijven gebruiken. Voor repetities maken zij momenteel gebruik van lokalen in de Muziekschool, maar geven zij de voorkeur aan een grotere ruimte zoals de aula. Daarnaast benadrukt de groep de noodzaak van opslagruimte voor decorstukken en een ruimte voor het voorbereiden van producties.

Bij Stegen35 zien zij potentie in het gebruik van de gymzaal als repetitieruimte, mits deze rolstoeltoegankelijk wordt gemaakt. De mogelijkheid om zelfstandig toegang te hebben tot de locatie, evenals een betaalbare huur, zijn eveneens van belang.

4.2.5 Wijkraad Carmel

De Wijkraad Carmel organiseert sociale en culturele activiteiten voor bewoners van de wijk Carmel. Deze activiteiten vinden grotendeels plaats in de Muziekschool en trekken een wisselend aantal deelnemers. De wijkraad benadrukt dat een centrale ontmoetingsruimte binnen de wijk essentieel is voor de zichtbaarheid en het succes van hun activiteiten.

Alternatieve locaties buiten de wijk, zoals Stegen35, worden als ongeschikt beschouwd vanwege de afstand en de beperkte betrokkenheid van bewoners. In toekomstige plannen voor de Muziekschoollocatie pleit de wijkraad voor het opnemen van een kleine ontmoetingsruimte om de continuïteit van hun activiteiten te waarborgen.

4.2.6 CultuurPerron

Het CultuurPerron maakt gebruik van lokalen in de Muziekschool voor muzieklessen en incidentele evenementen. Hoewel de huidige faciliteiten voldoen aan de basisbehoeften, ziet de organisatie ruimte voor verbetering. Flexibiliteit in het gebruik van ruimtes en dagen wordt als essentieel gezien.

De Asta biedt mogelijkheden vanwege de centrale ligging en zichtbaarheid, terwijl Stegen35 potentie heeft vanwege de aanwezigheid van multifunctionele ruimtes. Gratis parkeren en een goede toegankelijkheid zijn belangrijke randvoorwaarden. De samenwerking met andere culturele organisaties, zoals de harmonie, wordt gezien als een kans voor kruisbestuiving.

4.2.7 Partners in Welzijn

Partners in Welzijn (PIW) is een organisatie die een breed scala aan maatschappelijke activiteiten faciliteert vanuit de Muziekschool in Beek. Het gebruik van de locatie omvat kantoorruimtes voor sociaal werk, jongerenwerk, gezinsbegeleiding en het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG). PIW huurt momenteel drie ruimtes met 13 tot 14 werkplekken en maakt bij piekmomenten gebruik van flexibele werkplekken voor maximaal 16 medewerkers. Daarnaast worden twee spreekkamers en een grote zaal gebruikt voor groepsactiviteiten.

Belangrijke faciliteiten zijn een gastvrouwfunctie bij de ingang, wachtruimtes in het zicht van de receptie en afsluitbare kantoorruimtes. De Muziekschool wordt gewaardeerd vanwege de toegankelijkheid en de diverse ruimtes die multifunctioneel inzetbaar zijn. PIW ziet het behoud van een locatie in de wijk Carmel als essentieel voor het welzijnswerk en pleit voor een open, laagdrempelige setting, ondersteund door veiligheidsvoorzieningen zoals een ringdeurbelsysteem en camerasysteem.

Bij sluiting van de Muziekschool voorziet PIW een aanzienlijk capaciteitsprobleem, aangezien alternatieve kantoorruimtes bij het

hoofdkantoor al vol zijn. Het theater Asta wordt als ongeschikt beschouwd voor huisvesting, en parkeervoorzieningen bij andere locaties zoals de Asta kunnen een uitdaging vormen.

PIW staat open voor huisvesting in Stegen35, mits deze locatie kan voldoen aan hun wensen. De locatie wordt als prima beoordeeld, en de organisatie is bereid om enkele ruimtes te delen met andere gebruikers, mits duidelijke afspraken worden gemaakt over het multifunctionele gebruik. Belangrijke voorwaarden blijven de aanwezigheid van een veilige, laagdrempelige setting met voldoende parkeergelegenheid en afsluitbare kantoorruimtes. Daarnaast blijft het essentieel dat de nieuwe locatie de specifieke behoeften van PIW faciliteert, waaronder ruimte voor jongerenwerk, spreekkamers en een gastvrouwfunctie.

PIW benadrukt het belang van een sfeervolle, toegankelijke en veilige locatie die geschikt is voor multifunctioneel gebruik. In de wijk Carmel zou een tijdelijke voorziening voor inloop en welzijnswerk gewenst zijn in afwachting van mogelijke nieuwbouw. Samenwerking met andere gebruikers blijft beperkt tot een scheiding van gebruik tussen dag- en avonduren, waarbij gedeeld gebruik van ruimtes bij Stegen35 als kansrijk wordt gezien.

4.3 Bevindingen

De gesprekken met de gebruikers hebben waardevolle inzichten opgeleverd in hun specifieke behoeften en uitdagingen. Hoewel de wensen variëren per organisatie, is er een duidelijke vraag naar ruime, multifunctionele locaties met goede faciliteiten zoals een ruime zaal, opslag, akoestiek en sociale voorzieningen. De Asta wordt door veel gebruikers gezien als een aantrekkelijke optie vanwege de centrale ligging en professionele uitstraling, maar kent ruimtelijke en exploitatie technische beperkingen. Stegen35 biedt potentie als multifunctionele locatie, mits aanzienlijke aanpassingen worden gedaan, zoals het creëren van een grotere zaal. Het nieuw te ontwikkelen kindcentrum biedt perspectieven voor de cohesie met jongere doelgroepen, maar lijkt niet geschikt

voor het huisvesten van maatschappelijke verenigingen zonder extra bouwvolume.

De uitkomsten van deze participatiegesprekken zijn opgenomen in Bijlage 1 en dienen als belangrijke leidraad voor de verdere besluitvorming en implementatie van de herhuisvestingsplannen. Het waarborgen van de continuïteit van activiteiten en het behouden van draagvlak onder gebruikers zijn hierbij cruciaal.

4.4 Beheersstichtingen Asta, Muziekschool en de Stegen35

4.4.1 Stichting Stegen35

Het gesprek met het stichtingsbestuur van Stegen35 (28 oktober 2024) richtte zich op de huidige stand van zaken en toekomstmogelijkheden van het gebouw als alternatief voor de huisvesting van de gebruikers van de Muziekschool. Het bestuur benadrukte dat Stegen35 een buurthuisfunctie heeft, gericht op de wijk Beek Oost, en dat culturele en sociale activiteiten goed passen binnen deze context. Er werd geconstateerd dat de huidige beheersstructuur, waarbij de gemeente eigenaar en verhuurder is, verbetering behoeft, inclusief een meer gestructureerd beheer.

De belangrijkste punten die zijn besproken:

- Multifunctionele Ruimtes: Er is bereidheid om grotere multifunctionele ruimtes te creëren om de diverse gebruikers tegemoet te komen.
- Huidige Gebruikers: Onder meer de toneelvereniging, Limburgse Koorschool en Cultuurperron passen binnen de functie van Stegen35, al ontbreekt uitvoeringsruimte en opslag.
- Professionalisering: Het bestuur staat open voor samenwerking met organisaties zoals Vida, bijvoorbeeld om beheer en onderhoud deels te laten uitvoeren door personen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

- Duurzaamheid: Hoewel er nog geen maatregelen zijn genomen, is er een sterke wens om het gebouw duurzamer te maken, met voorkeur voor gefaseerde renovatie.
- Beheer en Toegang: De huidige situatie, waarin het bestuur niet volledig toegang heeft tot alle ruimtes, vormt een knelpunt. Er is behoefte aan heldere afspraken met de gemeente over beheer en gebruik.

Het rapport "Stegen 35 Opgefrist" (juli 2022), opgesteld door de stichting, biedt een uitgebreide visie en strategie voor de verdere ontwikkeling van Stegen35 als multifunctioneel wijkgebouw. Het document onderstreept het belang van Stegen35 als een laagdrempelige ontmoetingsplek die een essentiële rol speelt in de sociale structuur van de wijk. De belangrijke aspecten uit de businesscase betreffen:

- Visie en Missie: Stegen35 moet een centraal punt worden voor ontmoeting, sociale cohesie en het versterken van buurtinitiatieven. Zelfbeheer door gebruikers wordt gezien als een belangrijk uitgangspunt.
- Gebouw en Gebruik: Er is behoefte aan flexibele indeling van ruimtes, met onder andere een centrale ontmoetingsruimte, multifunctionele zalen, en faciliteiten zoals een keuken en bar.
- Gebruikersgroepen: Naast bestaande gebruikers, zoals seniorenverenigingen en culturele organisaties, worden nieuwe gebruikers aangemoedigd, waaronder commerciële dienstverleners zoals speltherapie en Heemkunde Beek.
- Financiële Exploitatie: Het rapport bevat een uitgebreide exploitatiebegroting en benadrukt dat een sluitende exploitatie mogelijk is door synergie tussen gebruikers en optimalisatie van ruimtegebruik.
- Renovatie en Aanpassingen: Een investeringsvoorstel van €415.000 (juli 2022) is opgenomen om het gebouw bouwkundig te optimaliseren en beter geschikt te maken voor de beoogde functies, exclusief aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

- Governance: Het rapport stelt voor om een beheermodel te implementeren waarin gebruikers en vrijwilligers gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het functioneren van het gebouw, met ondersteuning van de gemeente.

Ondanks dat het rapport Stegen35 Opgefrist dateert uit 2022 is deze nog steeds actueel. Op onderdelen kan het rapport herijkt worden, maar de beschreven visie is voor het bestuur nog steeds het toekomstbeeld.

Het gesprek en de businesscase tonen aan dat Stegen35 een belangrijke rol kan spelen als multifunctionele locatie voor de herhuisvesting van de Muziekschool-gebruikers. Het gebouw biedt veel potentie, maar vereist aanvullende investeringen, duidelijke afspraken over beheer en eigenaarschap, en verdere professionalisering om volledig te voldoen aan de behoeften van huidige en nieuwe gebruikers.

4.5 Asta

Theater De Asta vervult primair een podiumfunctie en ziet zichzelf niet als een maatschappelijke voorziening. Hoewel de stichting openstaat voor een verdere verkenning naar het huisvesten van gebruikers van de Muziekschool, zou dit altijd een secundaire rol innemen. De Asta is ontworpen en geëxploiteerd als theaterlocatie, waarbij de focus ligt op culturele en commerciële activiteiten die aansluiten bij deze functie. Het theater biedt momenteel beperkte mogelijkheden voor reguliere repetities of langdurig gebruik door verenigingen, mede door de specifieke theaterfaciliteiten en de technische beperkingen van het gebouw.

De stichting beschouwt de mogelijke huisvesting van verenigingen als een kans om samen met de gemeente te kijken naar bouwkundige aanpassingen die zowel de huidige tekortkomingen van het gebouw kunnen oplossen als nieuwe faciliteiten kunnen toevoegen. Denk hierbij aan een zichtbaardere entree, betere toegankelijkheid voor artiesten en vrachtwagens, en aanvullende ruimtes zoals een grand café en vergaderruimtes. De stichting benadrukt dat dergelijke

aanpassingen niet alleen een breder gebruik door verenigingen mogelijk maken, maar ook bijdragen aan het versterken van de kernfunctie van De Asta als podiumlocatie. Hierbij is men zich bewust van de noodzaak om investeringen realistisch en in overleg met de gemeente te benaderen.

De exploitatie van De Asta kent momenteel een structureel tekort, mede doordat maatschappelijke organisaties tegen gereduceerde tarieven gebruik maken van de faciliteiten. Verduurzaming wordt overwogen, maar de technische beperkingen van het gebouw vormen hierin een uitdaging. De stichting staat open voor samenwerking en verdere ontwikkeling van het theater, mits dit in lijn blijft met de focus op de podiumfunctie van De Asta.

4.6 Gemeente Beek | Sociaal Domein

In de verkenningsfase is tevens gesproken met het beleidsteam Sociaal Domein van de gemeente Beek. Hierin is benadrukt dat de mogelijke sluiting van De Muziekschool een bredere impact heeft op het gemeentelijke beleid, met name op de uitvoering van de "Strategische visie Sociaal Domein", die binnenkort door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Deze visie bevat een aantal concrete acties waarvoor een gebouwelijke setting noodzakelijk is.

Op dit moment wordt De Muziekschool door Partners in Welzijn gebruikt voor belangrijke sociaal-maatschappelijke activiteiten zoals een jeugdhonk, spreekuren en inloopmomenten voor buurtbewoners uit de Carmelwijk. De strategische visie voorziet in het versterken en verder uitbouwen van deze activiteiten, wat in lijn is met de bredere doelstellingen van het Sociaal Domein om laagdrempelige toegang tot voorzieningen en sociale cohesie in wijken te bevorderen.

De sluiting van De Muziekschool staat hiermee haaks op de ambities van het Sociaal Domein en dreigt het succes van deze initiatieven te ondermijnen. Deze discrepantie vraagt om nadere afstemming en integratie van beleidskeuzes op

het gebied van maatschappelijk vastgoed en sociaal beleid. Het is van belang dat er in onderliggende rapportage en advies, aandacht wordt besteed aan deze tegenstrijdige beleidsdoelen en dat mogelijke oplossingen worden overwogen om de continuïteit van deze activiteiten te waarborgen binnen de beschikbare gebouwelijke infrastructuur.

4.7 Heemkunde

De Heemkundevereniging Beek en Omstreken is een actieve vereniging die zich inzet voor het behoud en de presentatie van de lokale geschiedenis en cultuur. Hun activiteiten omvatten het verzamelen, bewaren en exposeren van historische objecten, het uitgeven van het tijdschrift Becha, en het organiseren van lezingen en evenementen om de gemeenschap te betrekken bij het culturele erfgoed van Beek.

Momenteel is de vereniging gehuisvest in een zorgcentrum, waar ze in de gangen beperkte expositiemogelijkheden hebben via bijvoorbeeld vitrines. Hoewel deze oplossing functioneel is, belemmert het de professionaliseringsslag die de vereniging nastreeft. De Heemkundevereniging ziet de mogelijkheid om te beschikken over een vaste expositieruimte als een belangrijke stap vooruit. Met een dergelijke ruimte willen zij niet alleen hun collectie beter presenteren, maar ook als museum een entreekaartje kunnen verkopen. Dit zou hen een nieuwe inkomstenbron bieden, naast hun huidige afhankelijkheid van sponsors, donaties en lidmaatschapsbijdragen.

Een groot struikelblok bij een eventuele verhuizing is de immense hoeveelheid bergruimte die de huidige locatie biedt. Hierin is een uitgebreide collectie historische objecten en documenten opgeslagen. De vereniging staat echter open voor creatieve oplossingen, zoals het scheiden van opslag, kantoorruimte en expositieruimte. Dit biedt meer flexibiliteit bij het zoeken naar een passende locatie.



Stegen35 wordt door de Heemkundevereniging als een kansrijke optie gezien, met name als locatie voor de expositieruimte. Deze centrale en toegankelijke locatie biedt niet alleen mogelijkheden om de collectie aan een breder publiek te tonen, maar sluit ook aan bij hun ambitie om zich verder te professionaliseren en een meer zichtbare rol in de gemeenschap te vervullen. Het scheiden van functies, met opslag en kantoor elders, kan een praktische manier zijn om de beperkingen van Stegen35 te compenseren en de ambities van de vereniging te realiseren.

5 Uitwerking scenario's

In de gesprekken met de huidige gebruikers van de Muziekschool is op te maken dat we hier twee type gebruikers hebben: PIW die dagelijks overdag hun kantoorbezetting heeft en diverse inloop- en spreekuren houdt. Daarnaast de grote groep aan (culturele) verenigingen en gebruikers die vooral einde middag en in de avond het gebouw haar bezetting geven. De gemeente Beek heeft aangegeven de prioriteit te geven aan het huisvesten van de maatschappelijke activiteiten. De kantoorfunctie van PIW valt niet onder deze prioriteit en verantwoordelijkheid.

Belangrijk om te vermelden is de inloop- en spreekuren functie vanuit PIW. Dit is zeer sterk gericht op de wijk Carmel. Het is belangrijk om deze functies in de wijk dicht of tussen bij de omwonenden te herhuisvesten. Mogelijk dat in de plint van de nieuwbouw op de huidige locatie van de Muziekschool hiervoor ruimte gecreëerd kan worden. Het verhuizen van deze functies naar een gebouw buiten de wijk Carmel wordt als niet wenselijk geacht. Dit sluit ook aan bij de input uit het gesprek met het team Sociaal Domein van de gemeente inzake de lopende wijkprogramma's.

De overige gebruikers geven aan geen bezwaren te hebben bij een verhuizing binnen de kern Beek. Zowel Asta, Stegen35 als het nieuwe kindcentrum komen hiervoor in aanmerking. Duidelijk is wel dat de grote multifunctionele zaal van de Muziekschool een cruciale rol speelt in de programmering van vele verenigingen. Deze ruimte wordt vooral 's avonds veelvuldig ingeroosterd en ook met een aanzienlijke bezetting vanuit de gebruikers. Denk bijvoorbeeld aan de harmonie en de koren.

Doordat de Muziekschool, de naam herbergt het al, een oude school betreft, zijn de diverse lokalen ook als zeer verschillend in gebruik. Doordat er een redelijk aantal ruimten aanwezig is, is de bezetting per ruimte niet optimaal of zijn

ruimten monofunctioneel in gebruik, behoudens de kantoren van PIW. In de gesprekken geven de gebruikers ook aan geen moeite te hebben om in een nieuwe situatie multifunctioneel gebruik te moeten maken van ruimten en deze in gebruik te delen. Wel wordt algemeen opgemerkt om in de nieuwe situatie voldoende rekening te houden met zowel het aantal vaste bergingen als ook de afmetingen ervan.

De functie van gastvrouw die door PIW en de gemeente dagelijks wordt ingevuld (op vrijdag na) binnen de Muziekschool, wordt door eenieder als zeer prettig ervaren en wordt gezien als toegevoegde waarde in het gebruik van de Muziekschool.

5.1 Scenario 1: Huisvesten gebruikers in de Stegen35

5.1.1 Programmering en openstelling

De Stegen35 is evenals de Muziekschool qua structuur en opbouw een schoolgebouw. Bestaand uit twee verdiepingen en onder één lokaal bevindt zich een lokaal in de kelder (met vluchtroute). Deze is nu permanent in gebruik door Vidar.

In de Stegen35 worden diverse culturele en maatschappelijke organisaties gehuisvest. Daarnaast huren enkele commerciële organisaties ruimten op de verdieping. Het gaat hierbij om Zuyderland, InZicht, Pas Vooruit, De kracht van Spelen en Uniqum. Dit zijn vooral kind ondersteunende en dienstverlenende activiteiten. Gezien hun identiteit en doelgroep is het raadzaam deze te huisvesten in het nieuwe kindcentrum. Hiermee kunnen ruimten worden vrijgespeeld in Stegen35 die een optimale verhuizing van de gebruikers van de Muziekschool mogelijk maakt. Deze vier partijen hebben recentelijk echter aangegeven niet de overstap naar het nieuwe kindcentrum wensen te maken.

Als de huidige programmering van de Stegen35 wordt beschouwd lijkt er voldoende ruimte in het rooster om de huidige gebruikers van de Muziekschool bijna naadloos in te passen. Stegen35 heeft nu vooral een zeer sterke dag invulling en de avondgebruikers van de Muziekschool kunnen deze leemte in de avond perfect opvullen.

Dit geldt echter niet voor de kantoorfunctie van PIW en de wens om 14-16 werkplekken en een tweetal spreekkamers te realiseren. Het verhuizen van de kantoorfunctie van PIW naar Stegen35 is alleen mogelijk wanneer de ruimtes op de verdieping vrijkomen, die momenteel door andere, reeds genoemde commerciële organisaties worden bezet.

Belangrijk aspect is de multifunctionele zaal. Op dit moment is de oude gymzaal van de basisschool bij Stegen35 in gebruik als multifunctionele zaal, waar overigens ook diverse sporten en beweegactiviteiten worden gehouden. Deze zaal heeft een afmeting van ca. 7,5 bij 11 meter en een hoogte van ca 4 meter. De huidige grote zaal van de Muziekschool heeft een ruimere afmeting (9,5 bij 16 meter) en is ook hoger, waardoor ook een podium optimaal gebruikt kan worden.

In dit scenario, die de verhuizing van de gebruikers naar Stegen35 voorstelt, beoogd een voorname aanpassing in de huidige zaal van Stegen35 door deze te amoveren en te vervangen voor een nieuwe multifunctionele zaal van 11 bij 16 meter en 4,5 meter vrije hoogte. Daarnaast zou lokaal 4 grenzend aan de nieuwe multifunctionele zaal heringedeeld en uitgebreid dienen te worden als permanente bergruimten voor de harmonie, het mannenkoor, de drumfanfare en algemene bergingen (stoelen etc.). Evenals het toevoegen van nieuwe bergruimte.

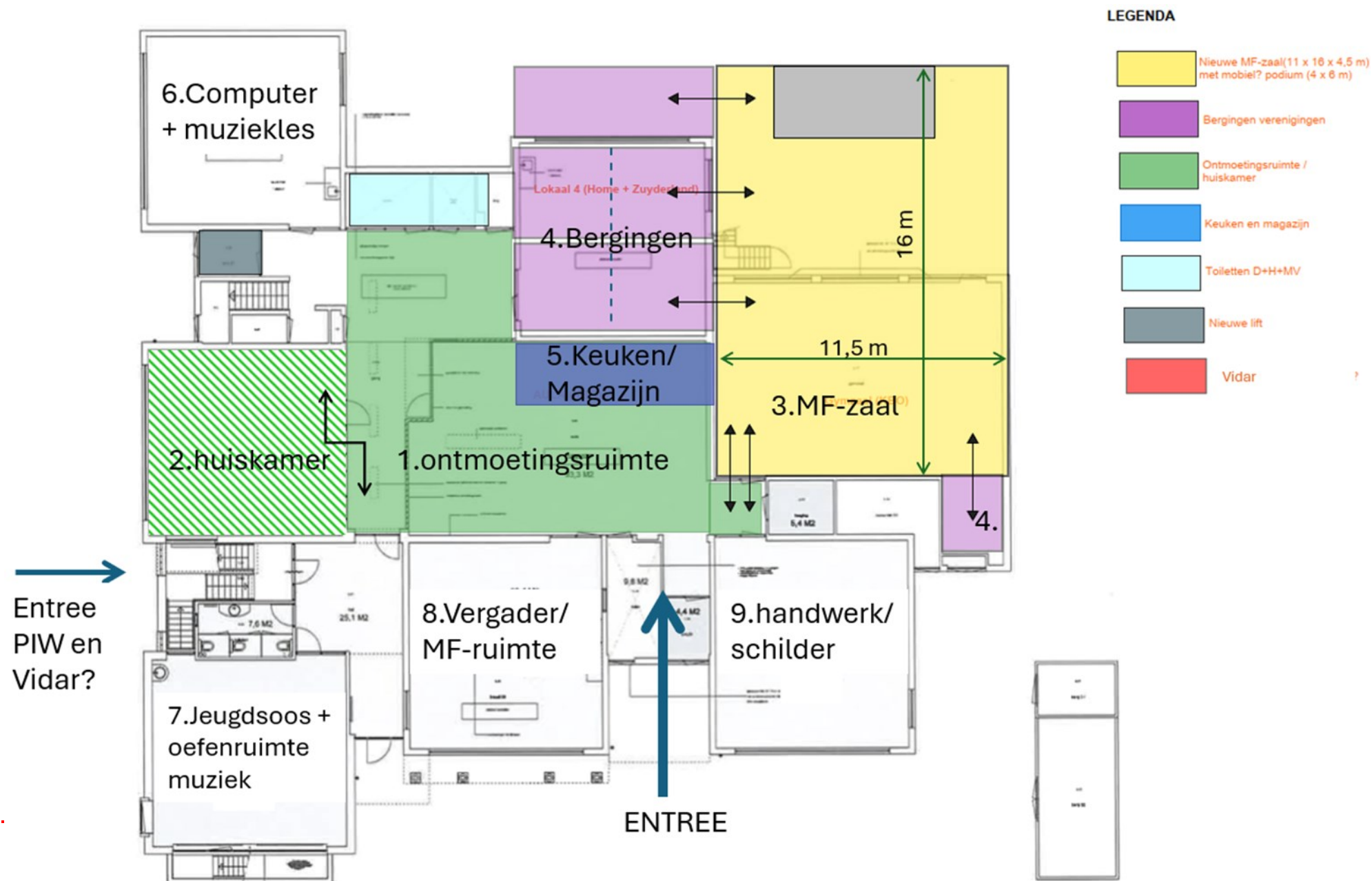
Daarnaast zou de oude aula van de school, samen met een deel van de gang en hal ingericht kunnen worden als ontmoetingsruimte / horecaruimte. Overwogen kan worden om dan lokaal 2 (nu het computerlokaal CDL) te verplaatsen naar het

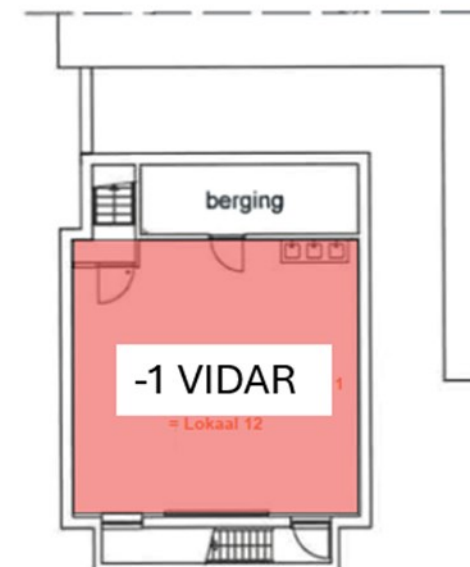
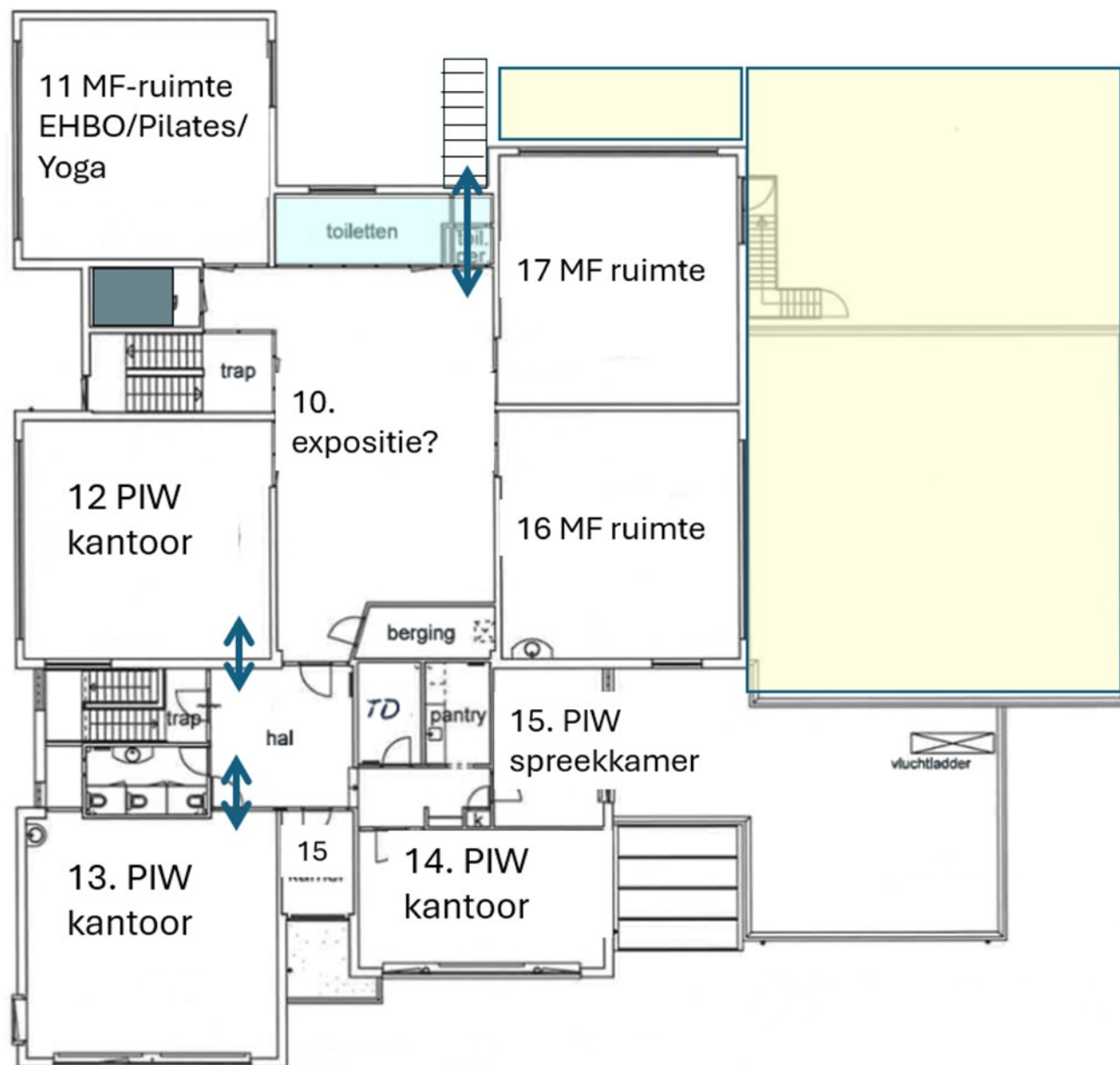
huidige lokaal 3 en hiermee lokaal 2 als huiskamer met een flexibele wand te koppelen aan de nieuwe ontmoetingsruimte.

Daarnaast is het van belang om de verdieping goed toegankelijk te maken. De huidige traplift heeft hiervoor zijn beperkingen in capaciteit. Geadviseerd wordt om een vaste personenlift toe te voegen, bijvoorbeeld naast de trap bij het huidige lokaal 3.

In dit scenario moet de afweging gemaakt worden om de kantoorplekken van PIW mee te verhuizen en spreekkamers te creëren op de verdieping, ten laste van de huidige commerciële aanbieders. Ook is overwogen om de ruimte die ontstaat voor de permanente huisvesting van Heemkunde toe te wijzen. Zij zijn niet gehuisvest in de Muziekschool maar zijn op zoek naar een vaste plek in Beek. Echter de benodigde ruimte, met name opslag, is te groot om Heemkunde onder te brengen. Wel kan de overloop als (tijdelijke) expositieruimte gebruikt worden en kan 1 van de multifunctionele lokalen als kantoorruimte dienen. Ook hiervoor dienen de commerciële organisaties binnen Stegen35 herhuisvest te worden danwel mee te gaan in de multifunctionele programmering.

De kelderruimte blijft onveranderd en in gebruik bij Vidar. De nieuwe indeling van de Stegen35 kan er na renovatie en uitbreiding (incl. kantoorruimte PIW) dan als volgt uitzien:





5.1.2 Activiteiten en doelgroepen

De mogelijk nieuwe indeling van Stegen35 zorgt voor een nieuwe opzet van de programmering. Door de huidige programmeringen van de Muziekschool en de Stegen35 in elkaar te schuiven is te zien dat er een optimale bezetting ontstaat van Stegen35. De nieuwe multifunctionele zaal heeft op maandag avond en in de weekenden nog ruimte maar is voor de rest nagenoeg altijd in gebruik. Dit onderschrijft de keuze voor een nieuw te bouwen grotere zaal. Kanttekening is dat voor Heemkunde niet voldoende ruimte is om in zijn geheel in Stegen35 te huisvesten. De door Heemkunde gevraagde en benodigde vierkante meters (met name opslag) zijn niet voorhanden. Wel zou een dependance van een (tijdelijke) expositie op de verdieping mogelijk moeten zijn.

In Bijlage 2 vindt u de mogelijke nieuwe programmering voor Stegen35 waarin de gebruikers van de Muziekschool geïntegreerd zijn.

5.1.3 Investerings renovatie + uitbreiding

Met de keuze voor Stegen35 als nieuw onderkomen voor de huidige gebruikers van het muziekgebouw, dienen er wel aanpassingen gedaan te worden in het bestaande (school)gebouw. Zoals reeds opgemerkt leent de structuur en opzet van het gebouw zich hier prima voor. In de basis geldt (en dat geldt voor alle 3 de scenario's) dat de aanwezigheid van een ruime multifunctionele zaal noodzakelijk is.

Voor Stegen35 hebben we de aanpassingen en renovatie van het gebouw in 2 varianten bekeken. Variant 1A behelst het volledig intern aanpakken van ruimten en gangen, naast het uitbreiden met de multifunctionele zaal en bijbehorende nevenruimten. Tevens wordt hier het gebouw en de installatie verduurzaamd. Variant 1B is een minimale aanpak van het gebouw intern, zonder ook de verduurzamingsslag te maken. Wel, als basis voor verhuizing van de gebruikers,

wordt in deze raming ook de nieuwe multifunctionele zaal en aanpassen ontmoetingsruimte meegenomen.

Voor Stegen35 behelst dit voor variant 1A dat de bestaande 'kleine' gymzaal geamoveerd wordt en een nieuwe grotere multifunctionele zaal teruggebouwd wordt op deze plek. De jeu de boules baan zal daardoor verplaatst moeten worden. Daarnaast worden alle bestaande ruimten (lees lokalen, toiletten en gangen) aangepakt, middels het vervangen van de vloerafwerkingen, het sauzen van de wanden en overig schilderwerk en het partieel herstellen van de plafonds.

Ook wordt de elektra en de werktuigbouwkundige installatie daar waar nodig aangepast. Het toevoegen van een bouwkundige lift is eveneens een ingreep die noodzakelijk is. Gezien de status van de installatie adviseren wij om tevens de complete warmte-opwekking aan te pakken en een LT-warmtepomp (laag temperatuur) te plaatsen, de ventilatie te verbeteren, kieren te dichten en PV-panelen te plaatsen om naar een gasloze situatie te gaan. Mogelijk zal ook op plaatsen de beglazing in de kozijnen vervangen dienen te worden.

De gecompriemde tabel ziet er als volgt uit:

A Grondkosten	
1 Aankoop grond	€ 0,00
2 Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,00
B Bouwkosten	
1 Bouw- en installatiekosten	€ 1.900.000,00
2 Vaste terreininrichting	€ 0,00
3 Infrastructuur	€ 0,00
4 Nuts- voorzieningen	€ 0,00
C Inventariskosten	
1 Losse inrichting	€ 2.000,00
2 Vaste inrichting	€ 4.000,00
3 Data communicatie	€ 2.000,00
D Bijkomende kosten	
1 Honoraria	PM
2 Heffingen	€ 15.000,00
3 Aanloopkosten	€ 10.000,00
4 Financieringskosten	PM
5 Risicoprognose	PM
6 Onvoorzien	€ 95.000,00
7 Openingskosten	
TOTAAL (excl. 21 % BTW)	€ 2.038.000,00
TOTAAL (incl 21 % BTW)	€ 2.465.980,00

Deze investering van ca. € 2.500.000,- (incl. BTW) zorgt tevens voor een verlenging van de levensduur van het gehele gebouw, waarbij wij uitgegaan zijn van minimaal 20 jaar voor het te renoveren deel. Mogelijk en in overleg met de afdeling beheer en onderhoud, kunnen werkzaamheden vanuit het MJOP gecombineerd, dan wel vervroegd worden, of kunnen budgetten vrijvallen. Hiervoor zal een nadere beschouwing plaats kunnen vinden. In het budget is uitgegaan van een realisatie van de werkzaamheden in 2026.

Voor variant 1B geldt dat ook hier de bestaande 'kleine' gymzaal geamoveerd wordt en een nieuwe grotere multifunctionele zaal teruggebouwd wordt op deze plek. Daarnaast worden alle bestaande ruimten (lees lokalen, toiletten en gangen) die in redelijke staat zijn niet gerenoveerd. Daar waar nodig vindt klein partieel herstel plaats. Wel wordt de ontmoetingsruimte intern gerealiseerd en de huiskamer met scheidingswand aangebracht. Ook wordt qua elektra en werktuigbouwkundige installaties geen aanpassingen gedaan, behoudens voor het nieuwbouwdeel. Het toevoegen van een bouwkundige lift is een aanpassing die wel noodzakelijk is. Qua verduurzaming worden er geen maatregelen genomen. De investering voor deze variant komt uit op ca € 1.700.000,- (incl. BTW)

In Bijlage 3 vindt u een totaaloverzicht met bij benadering de verwachte investeringskosten bij het aanpassen en renoveren van Stegen35, inclusief de verduurzaming van het gebouw. Dit voor zowel variant 1A als 1B.

5.1.4 Tijdspanne

Belangrijk om te vermelden is de planning van een dergelijke verhuizing zodat veel van de activiteiten doorgang kunnen vinden. Doordat de Muziekschool overdag ruimte heeft in de planning zou een gefaseerde verbouwing en verhuizing mogelijk moeten zijn. Daarbij is het een plus dat Stegen35 diverse ingangen heeft en ook gebruikt kunnen worden. Indicatief denken wij hierbij aan:

1. Gebruikers begane grond Stegen35 tijdelijk naar de Muziekschool
2. Amoveren gymzaal en nieuwbouw MF-zaal bij Stegen35 en aanpassen/renoveren ruimten op begane grond
3. In gebruik name begane grond Stegen35
4. Gebruikers verdieping Stegen35 naar Muziekschool en renoveren verdieping (gebruik zijingang). Daarna ook plaatsen nieuwe lift
5. Tijdelijk huisvesten PIW inloop- en spreekruimten in de wijk Carmel
6. In gebruik verdieping Stegen35 en amoveren Muziekschool

7. Vestigen PIW inloop- en spreekruimten op nieuwbouw locatie of bij IKC Baeks Compas

Wanneer bovengenoemde punten worden gezien in een pragmatische doorlooptijd kan ongeveer rekening gehouden worden met;

- | | |
|--|-------------|
| o. Voorbereiden | 2-3 maanden |
| Aanbesteden | |
| (bij voorkeur meervoudig onderhands) | 2-3 maanden |
| 1. Inhuizen gebruikers tijdelijk in Muziekschool | 2-4 weken |
| (blijven daar de gehele 'bouwperiode' tot punt 6) | |
| 2. Uitgaande van variant 1a | 6 maanden |
| 3. Inhuizen gebruikers begane grond | 2 weken |
| 4. Renovatie verdieping Stegen35 | 3 maanden |
| 5. Afhankelijk van mogelijkheid tijdelijke huisvesting op locatie, vanuit moveren Muziekschool (6) tot mogelijke woningbouw) | |
| 6. Inhuizen gebruikers naar stegen35 | 2-3 weken |
| amoveren Muziekschool duurt ongeveer | 1 maand |
| 7. Afhankelijk van nieuwbouw IKC of woningbouw op locatie Muziekschool. | |

Het gehele traject heeft dan een doorlooptijd nodig van opgeteld ongeveer 1,5 jaar.

Tijdens de verbouwingswerkzaamheden aan Stegen35 kunnen ook de maatregelen ter verduurzaming van het gebouw ingepast worden. Doordat de Muziekschool in gebruik blijft tijdens de verbouwing van Stegen35 is het lastig om circulaire materialen te gebruiken vanuit de Muziekschool in de uitbreiding van Stegen35. In de volgende fase kan dit nader onderzocht worden.

5.1.5 Parkeren

Ander noemenswaardig feit is de druk op het parkeren. De huidige parkeerfunctie van Stegen35 is gelegen deels op het terrein zelf en deels zijdelings van de weg Stegen. Bij verplaatsing van de gebruikers van de Muziekschool naar Stegen35 zal dat veelal gebeuren op de momenten dat er geen activiteiten in Stegen35 zijn. Voorbeeld hierbij is het avondprogramma dat in de Muziekschool beduidend goed gevuld is en bij Stegen35 nagenoeg leeg. Dit zal deels zorgen dat de parkeervoorzieningen de gehele dag in gebruik zijn, anderzijds komen er ook meer gebruikers van verder weg naar de Stegen35. Dit kan zorgen voor een hogere parkeerdruk. In de wijk rondom Stegen35 zijn er geen mogelijkheden, behoudens de groenstrook aan de sint Martinusstraat (parkeren in het groen?).

Aandachtspunt is de kantoorfunctie van PIW. Indien deze vaste bezetting vanuit de Muziekschool ook in Stegen35 wordt ondergebracht, zal dit met name een dagelijkse parkeerdruk met zich meebrengen van medewerkers die overdag parkeren. Mogelijk dat hiervoor wat verder weg van Stegen35 een parkeervoorziening gerealiseerd kan worden.

5.2 Scenario 2: Huisvesten gebruikers in de Asta

5.2.1 Programmering en openstelling

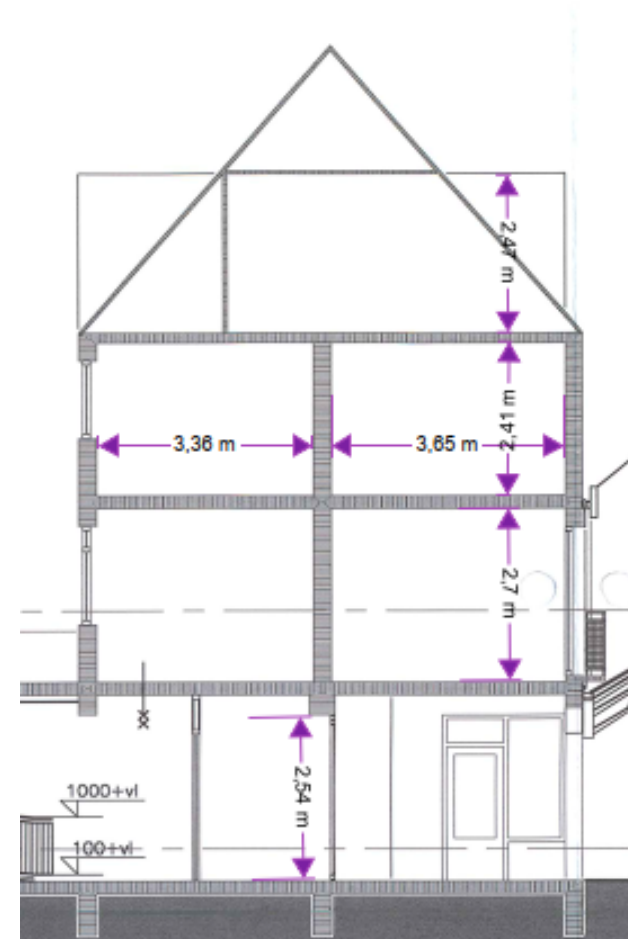
De Asta vervuld in eerste instantie de rol van podiumfunctie. Veel van de maatschappelijke en culturele verenigingen in Beek maken van de Asta gebruik bij hun bijeenkomsten en voorstellingen waar een groot publiek bij aanwezig is. De theaterzaal kan 400 zitplaatsen herbergen en 600 personen staand. In dat kader wordt de Asta dan ook zeer waardevol geacht voor dergelijke evenementen.

Daarnaast heeft de Asta diverse theater- en muziekproducties die veelal in de weekenden plaats vinden. Echter, ook voor de Beekse verenigingen, de opbouw van het decor, licht & geluid, e.d., vindt vaak plaats in de dagen voor het weekend. Hiermee is de zaal van de Asta niet altijd bruikbaar en verhuurbaar. Voor de verenigingen in de Muziekschool die voor hun wekelijkse activiteiten een grote zaal dan wel podium nodig hebben is daarmee deze zaal van de Asta geen optie, omdat de continuïteit van hun activiteiten niet gewaarborgd kan worden.

Ook de permanente bergingen die benodigd zijn liggen of onder het podium of zijn in gebruik door Asta voor eigen opslag. Het creëren van extra berg ruimte voor verenigingen als de Harmonie, de drumfanfare en het mannenkoor is ruimtelijk nagenoeg niet mogelijk, komen ver weg te liggen in het gebouw of vergt een forse investering.

Een optie kan zijn om de voorbouw van de Asta, gelegen aan de Markt, aan te kopen en te verbouwen. Deze voorbouw bestaat uit twee winkelruimten op de begane grond met ertussen de entree van de Asta, en erboven 2 lagen met appartementen. Daarboven nog een verdieping onder de schuine kap met enkele dakkapellen. Het eigendom is nu bij wooncoöperatie Zowonen. De eerste indicatie beslaat een GBO van ca. 510 m² voor het aan te kopen deel. Hiermee denken we dat indicatief er een aankoopssom van rond de 1,5 miljoen euro mee is gemoeid. Hierover zou nader overleg met Zowonen een eerste stap kunnen zijn.

Binnen deze aan te kopen ruimten zouden dan de functies en gebruikers van de Muziekschool ondergebracht moeten worden. Dit vergt een flinke aanpassing van het nu woningbouw deel tot maatschappelijke functies. Overigens is dit wel mogelijk binnen het vigerende omgevingsplan. Daarbij dient direct opgemerkt te worden dat het aanpassen van deze voorbouw, met name de verdiepingen, constructief lastig is i.v.m. de aanwezigheid van dragende wanden en dat de vrije hoogte van de verdiepingen (resp. 2,7 en 2,4 meter) zich niet lenen voor het



creëren van bijvoorbeeld grotere zalen en oefenruimten. In basis zouden hier kleinere vergader- en bespreekruimten kunnen worden gesitueerd en ruimten voor het oefenen in kleinere groepen. Het is duidelijk dat de voorbouw de structuur heeft van woningbouw en niet zonder grote ingrepen aangepast kan worden. Denk hierbij aan de toegankelijkheid middels een lift en de veiligheid.

De ruimte van de balkonzaal op de 1e verdieping bij de Asta zou dan in gebruik genomen moeten worden als grote zaal en tevens de oefenruimte voor bijvoorbeeld de Harmonie, de drumfanfare en de koren uit de Muziekschool. Ook de toneelclub zou hier dan gebruik van kunnen maken. Dit is rooster technisch deels mogelijk. Ook hier geldt dat enerzijds de ruimte in gebruik kan zijn bij uitvoeringen en repetities in de grote zaal van Asta, dan wel anderzijds de geluidsproductie van bijvoorbeeld een Harmonie dusdanig is dat de flexibele wand tussen balkonzaal en grote zaal, niet afdoende is en er wederzijds geluidsoverlast ontstaat.

Een ander mogelijk gebruik van de voorbouw van de Asta ligt bij de verplaatsing van de kantoorfuncties van PIW. Qua structuur, opbouw en bezetting, zou een kantoorfunctie prima ondergebracht kunnen worden.

Een nagenoeg niet op te lossen item is de gevraagde permanente bergruimte. Het inpassen hiervan in de bestaande ruimten van de Asta, dusdanig dat er goed bereikbare en bruikbare bergingen ontstaan, is ruimtelijk nagenoeg niet mogelijk behoudens enkele kleine berg ruimten.

Daarnaast zullen er forse aanpassingen gedaan moeten worden, te denken valt aan:

1. Creëren nieuwe entree ter rechterzijde op de begane grond en overige ruimte indelen als grand-café ter verhuur (wens van de stichting en horeca exploitant)
2. Inpassen van een lift in de voorbouw in verband met toegankelijkheid van de verdiepingen
3. Inpassen bergingen hetgeen ten koste gaat van bruikbare ruimten
4. Inpassen vluchtroutes en brandwerend bekleden constructie

Indien de gemeente Beek voornemens is deze optie verder te onderzoeken, adviseren wij om een diepgaander bouwkundig, constructief en brand technisch

onderzoek te laten plaatsvinden om hiermee de mogelijkheden en financiële consequenties nader te kunnen duiden.

Van belang om te melden is dat de horeca functie in de Asta, nu gelegen aan de zaal op de begane grond, niet de functie van inloop / huiskamer kan herbergen. Evenals de functie van sociale ontmoetingsplek gezien de afstand van de eventueel nieuw te vervaardigen zalen en ruimten. Dit wordt door veel gebruikers uit de Muziekschool als een zwaar minpunt ervaren. Nog los gezien van de kosten voor consumpties in relatie tot een commerciële uitbater en zoals op dit moment de drank in eigen beheer wordt uitgeven (verenigingskoelkast).

5.2.2 Parkeren

Asta maakt gebruik van parkeren op de Markt. Deze parkeervoorziening is openbaar maar volop in gebruik (winkelend publiek). In de avonden zou deze beschikbaar zijn voor de nieuwe gebruikers.

5.2.3 Activiteiten en doelgroepen

Het onderbrengen van de activiteiten en gebruikers van de Muziekschool naar Asta lijkt een mogelijkheid door de aanwezigheid van de voorbouw. Echter, zoals hiervoor aangegeven zitten er een aantal haken en ogen aan. Hierdoor kunnen slechts een deel van de gebruikers naar een aangepaste Asta verhuizen. Met name de kantoren van PIW zijn niet onder te brengen gezien de beperkte hoeveelheid m² die in de voorbouw (1^e, 2^e en zolderverdieping) beschikbaar zijn. Daarnaast is de balkonzaal niet ideaal in te richten voor permanent gebruik in de avonden door de culturele gebruikers uit de Muziekschool. Ook het positioneren van de bergingen ver weg van deze zaal, werkt hierin niet mee.

Een nieuwe programmering zoals in scenario 1 is in dit stadium niet realistisch te maken. Wel is gerekend aan de investeringskosten om de Asta (deels)

gebruiksklaar te maken, echter zijn hiermee niet alle gebruikers optimaal geholpen en een deel zelfs geheel niet.

5.2.4 Investering aankoop en renovatie

Met de keuze voor Asta als nieuw onderkomen voor een deel van de huidige gebruikers van de Muziekschool, dient als eerste de voorbouw van de Asta aangekocht te worden door de gemeente. Hierna dienen er grote aanpassingen gedaan te worden in de gehele voorbouw. Zoals reeds opgemerkt leent de structuur, en met name de vrije hoogte van de voorbouw, zich hier niet voor. In de basis zouden hier kleine vergaderruimten gerealiseerd kunnen worden, maar dat biedt geen soelaas voor veel gebruikers. Daarnaast dient de balkonzaal, die middels een scheidingswand afgezonderd kan worden van de grote theaterzaal, aangepast te worden om de geluid overdracht te verminderen. In de basis geldt dat de aanwezigheid van een grote multifunctionele zaal (naast de theaterzaal) noodzakelijk is om de grote groepen (harmonie, drumfanfare, etc.) te huisvesten.

Voor Asta geldt in dit scenario dat de bestaande voorbouw wordt gerenoveerd en op de begane grond een te verhuren horecaruimte wordt gerealiseerd, en daarnaast een nieuwe herkenbare entree wordt vervaardigd. Tevens zal voor de gehele voorbouw de brandwerendheid en de vluchtwegen aangepast dienen te worden naar het gebruik van grotere aantallen mensen. Ook zal een lift met meerdere stops ingebouwd dienen te worden om de toegankelijkheid van de verdiepingen te waarborgen.

Daarnaast worden de ruimten (lees verdiepingen) aangepakt middels het herindelen daar waar constructief mogelijk en het vervangen van de vloerafwerkingen, het sauzen van de wanden en overig schilderwerk en het herstellen van de plafonds. Ook wordt de elektra en de werktuigbouwkundige installatie daar waar nodig aangepast. De verdiepingen van de voorbouw zijn nu uitgelegd als appartementen/woningen en zullen dus een nieuwe verwarmings-

en ventilatie installatie nodig hebben. Ook de elektra zal moeten worden aangepast aan het nieuwe gebruik.

Gezien de status van de installatie in de theaterzaal en het gesprek met de stichting dat wij hierover hadden, adviseren wij om tevens de complete warmte-opwekking aan te pakken en ook de luchtbehandeling en de ventilatie te verbeteren. Door PV-panelen te plaatsen kan een energiezuinigere situatie ontstaan, echter zal hierbij ook naar de capaciteit van het netwerk gekeken dienen te moeten worden. In Bijlage 3 vindt u een benadering een totaaloverzicht van de verwachte investeringskosten bij het aankopen, aanpassen en renoveren van Asta. De verduurzaming van het bestaande theater gebouw is buiten beschouwing gelaten. Dit vergt meer benodigde informatie.

De gecompriemde tabel ziet er als volgt uit:

A Grondkosten	
1 Aankoop grond	€ 1.500.000,00
2 Kosten bouwrijp maken	€ 0,00
B Bouwkosten	
1 Bouw- en installatiekosten	€ 1.400.000,00
2 Vaste terreininrichting	€ 0,00
3 Infrastructuur	€ 0,00
4 Nuts- voorzieningen	€ 0,00
C Inventariskosten	
1 Losse inrichting	€ 2.000,00
2 Vaste inrichting	€ 4.000,00
3 Data communicatie	€ 2.000,00
D Bijkomende kosten	
1 Honoraria	PM
2 Heffingen	€ 5.000,00
3 Aanloopkosten	€ 5.000,00
4 Financieringskosten	PM
5 Risico prognose	PM
6 Onvoorzien	€ 70.000,00
7 Openingskosten	
TOTAAL (excl. 21 % BTW)	€ 2.988.000,00
TOTAAL (incl 21 % BTW)	€ 3.615.480,00

Deze investering van ca. € 3.600.000,- (incl. BTW) zorgt voor een onderkomen voor een deel van de gebruikers uit de Muziekschool. Tevens zal de balkonzaal verbeterd zijn, echter door de programmering van de theaterfunctie zal deze ruimte niet optimaal beschikbaar zijn, dan wel bruikbaar zijn (geluid blijft lastig). Mogelijk en in overleg met de afdeling beheer en onderhoud, kunnen werkzaamheden vanuit het MJOP gecombineerd dan wel vervroegd worden of kunnen budgetten vrijvallen. Hiervoor zal een nadere beschouwing plaats kunnen vinden. In het budget zijn we uitgegaan van een realisatie van de werkzaamheden in 2026.

5.3 Scenario 3: Huisvesten gebruikers in nieuw te ontwikkelen Kindcentrum

5.3.1 Programmering en openstelling

De voorbereiding en ontwerpfase van het nieuwe IKC Baeks Kompas op sportpark Haamen staat aan de vooravond om te starten. Hierdoor is het nog mogelijk om de gebruikers vanuit de Muziekschool programmatisch onder te brengen. Het programma van eisen dient hiervoor uitgebreid te worden. Belangrijk daarbij is het relatieschema en welke in het IKC aanwezige ruimten voor het onderwijs kan multifunctioneel ingezet worden. Cruciaal is de nieuwbouw van een multifunctionele zaal (ca 16 x 11 m.) bij het IKC of het mogelijk dubbel gebruik van te bouwen ruimten. Te denken valt aan de aula van de school. Al zal deze niet optimaal programmeerbaar zijn voor de te herhuisveste gebruikers uit de Muziekschool. Mocht bij onderverdeling van de te herhuisveste gebruikers naar en het nieuwe IKC en Stegen35, waarbij Stegen35 de multifunctionele zaal toegewezen krijgt, dan is herhuisvesting van alle gebruikers van de Muziekschool in Stegen35 de meest logische keuze.

Daarnaast zal onderzocht dienen te worden of het ruimtelijk beslag passend is op de nu aangewezen plot. Zowel extra m² gebouw alsook extra

parkeervoorzieningen zullen hierbij beschouwd dienen te worden. Om tot een vergelijk te kunnen komen is nu uitgegaan van een uitbreiding van het IKC met 1.000m² BVO aan cultureel-maatschappelijke ruimten (multifunctionele zaal, huiskamer met horeca, jeugdhonk, 3 multifunctionele ruimten, toiletten, etc.). Uiteraard kan in de beschouwing van de programmering van het IKC gekeken worden naar dubbel gebruik van leslokalen in de avond voor gebruikers van de Muziekschool. In deze situatie gaan we ervan uit dat de kantoorfunctie van PIW meeverhuist.

Daarnaast is het ook mogelijk om een combinatie te zoeken in programmering van het IKC en mogelijk een aantal andere gebruikers van de Muziekschool alsnog bij Stegen35 onder te brengen.

In het verkennend onderzoek IKC Baeks Kompas (ICS, 20-11-2023) wordt aangegeven dat enkele commerciële partijen, verband houdend met de ontwikkeling van het kind, participeren in het nieuwe IKC terwijl ze nu in Stegen35 gehuisvest zijn. Dit zou inhouden dat hiermee ruimte in Stegen35 vrijkomt voor gebruikers uit de Muziekschool. In samenspraak met de gemeente wordt hier nu ook van uitgegaan in de nieuwe ruimte-indeling in Stegen35. De vier partijen hebben recentelijk echter aangegeven niet de overstap van Stegen35 naar het nieuwe kindcentrum wens te maken. Het gaat hierbij om Zuyderland, InZicht, Pas Vooruit, De kracht van Spelen en Unicum

5.3.2 Activiteiten en doelgroepen

Het IKC Baeks Kompas zal naar verluid de komende maanden van 2025 ontworpen gaan worden. Het onderbrengen van de activiteiten en gebruikers van de Muziekschool naar het IKC lijkt een mogelijkheid doordat de uitbreiding in ruimten nog in te passen is. Echter zal hier op korte termijn en met de gebruikers / beheerder / exploitant van het nieuwe IKC goed naar gekeken dienen te worden. Met name de inpassing van een multifunctionele zaal van ca 11 x 16 meter zal benodigd moeten zijn om het merendeel van de activiteiten en gebruikers uit de

Muziekschool bij het IKC onder te brengen. Zoals hiervoor aangegeven zou dit ook het dubbelgebruik van ruimten kunnen zijn (denk aan de aula), echter zitten hier een aantal haken en ogen aan, zoals het permanent beschikbaar zijn van deze ruimte.

Al met al lijkt het erop dat het onderbrengen van de commerciële huurders vanuit Stegen35 (met een pedagogische entiteit) naar het nieuwe IKC een waardevolle verschuiving is. Hierdoor wordt ruimte in Stegen35 vrijgespeeld hetgeen inhoudt dat alle gebruikers van de Muziekschool daar ondergebracht kunnen worden. Qua doelgroepen in zowel IKC als Stegen35 sluit dit beter aan. Dit geldt ook voor de kantoren van PIW. Het huisvesten van de sociaal maatschappelijke activiteiten van de verenigingen lijkt niet passend in het IKC.

5.3.3 Investerings integrale nieuwbouw IKC

De nieuwbouw van het IKC zou, indien alle culturele gebruikers van de Muziekschool overgaan, minimaal 1000m² BVO extra dienen te bedragen. Hierbij gaan we uit van de optie dat een aantal multifunctionele gebruiksruidten, een hoge multifunctionele zaal, bergingen en ondersteunende ruimten extra gerealiseerd gaan worden. Tevens zal een kleine ontmoetingsruimte opgenomen worden. In de programmering kan dan nog gekeken worden naar dubbelgebruik van lokalen van het IKC.

Uitgaande dat de grond reeds in bezit is van de gemeente, zijn alleen de stichtingskosten van het extra bouwdeel geraamd. Deze investering bedraagt circa € 3.900.000,- (excl. BTW) en zorgt voor een onderkomen voor een deel van de gebruikers uit de Muziekschool. In Bijlage 3 zit u een benadering van de verwachte investeringskosten voor de uitbreiding van de nieuwbouw van het IKC.

De gecomprimeerde tabel ziet er als volgt uit;

A Grondkosten		
1 Aankoop grond		€ 0,00
2 Kosten bouwrijp maken		€ 0,00
B Bouwkosten		
1 Bouw- en installatiekosten	€ 3.000.000,00	
2 Vaste terreininrichting	€ 0,00	
3 Infrastructuur	€ 0,00	
4 Nuts- voorzieningen	€ 0,00	
C Inventariskosten		
1 Losse inrichting	€ 2.000,00	
2 Vaste inrichting	€ 2.000,00	
3 Data communicatie	€ 2.000,00	
D Bijkomende kosten		
1 Honoraria	PM	
2 Heffingen	€ 90.000,00	
3 Aanloopkosten	€ 5.000,00	
4 Financieringskosten	PM	
5 Risicoprognose	PM	
6 Onvoorzien	€ 150.000,00	
7 Openingskosten	€ 0,00	
TOTAAL (excl. 21 % BTW)		€ 3.251.000,00
TOTAAL (incl 21 % BTW)		€ 3.933.710,00

5.4 Leegstaande ruimte oude supermarkt bij de Asta

Tijdens een tussentijdse toelichting op de drie scenario's aan het college van B&W is de vraag naar voren gekomen waarom de leegstaande ruimte naast de Asta, voorheen in gebruik als supermarkt van Jan Linders, niet als mogelijkheid is meegenomen in de uitwerking van de toekomstscenario's voor de herhuisvesting van de gebruikers van de Muziekschool.

Deze locatie is in de verkenning niet als mogelijke huisvestingsoptie benoemd, mede omdat het bestuur van de Asta deze niet heeft aangedragen als kansrijke optie. Ook is deze leegstaande ruimte door de gemeente niet als zodanig aangemerkt bij de afbakening van de scenario's. Daarnaast is bij een eerste globale verkenning gebleken dat deze ruimte aanzienlijke beperkingen kent op het gebied van functionele indeling, technische aanpassingen en eigendomsstructuur, waardoor deze niet op een realistische manier kan worden ingezet voor de herhuisvesting.

Op basis hiervan is tijdens de thema sessie met het College op 21 januari 2025 besloten om deze locatie niet verder te onderzoeken als volwaardig scenario binnen deze rapportage. Echter, gezien de vraag vanuit het college, wordt er ambtelijk een separate interne memo opgesteld waarin de onhaalbaarheid van deze ruimte nader wordt toegelicht en onderbouwd. Dit biedt het college een duidelijke afweging over de beperkingen en de reden waarom deze locatie niet in de verdere besluitvorming wordt meegenomen.

5.5 Voorkeursscenario multimatrix

De multimatrix is een samenvatting van de 3 scenario's waarbij op onderdelen een waarde gegeven wordt. Hier is gekozen voor de 'stoplicht' methode, waarbij

groen voor een positieve uitkomst staat, oranje voor voldoende en rood voor onvoldoende.

Scenario's	1.	2.	3.
omschrijving scenario's	de gebruikers van de muziekschool worden ondergebracht in Stegen35	de gebruikers van de muziekschool worden ondergebracht in de Asta	de gebruikers van de muziekschool worden ondergebracht in het nieuwe IKC en deels in Asta / Stegen35
sluiten muziekschool	ja	ja	ja
aanpassen bestaande accommodatie	ja	ja	nee
nieuwbouw accommodatie	beperkte uitbreiding	nee	ja

Kwalitatieve beoordeling:	1.	2.	3.
activiteitsaanbod behouden:	alle gebruikers met een culturele achtergrond kunnen 1-op-1 herhuisvest worden in Stegen35	alle gebruikers met een culturele achtergrond kunnen 1-op-1 herhuisvest worden in de Asta	alle gebruikers met een culturele achtergrond kunnen 1-op-1 herhuisvest worden in het nieuwe IKC. Tevens is de mogelijkheid aanwezig om de gebruikers deels ook in de Stegen35 onder te brengen en deels in de nieuwbouw
behoud kantoren PIW	de kantoorfunctie van PIW kan herhuisvest worden in Stegen35	de kantoorfunctie van PIW kan niet herhuisvest worden in de Asta, of dit moet gaan ten kosten van de verenigingsruimten in de voorbouw	de kantoorfunctie van PIW kan herhuisvest worden in het nieuwe IKC. Hierbij dient afgevraagd te worden of dit passend is qua entiteit



aanpassingen gebouw mogelijk	ja, de Stegen35 leent zich bij uitstek om de oude klaslokalen te herbruiken en een multifunctionele zaal te realiseren, evenals voldoende bergingen	Asta zelf is alleen in te zetten bij aankoop van de voorbouw. De voorbouw leent zich alleen voor het realiseren van kleinschalige ruimten door de beperkte hoogte (woonfunctie). De balkonzaal kan dienen als MF zaal, maar is niet optimaal.	ja, het gebouw ligt nog op de tekentafel. Qua ruimte beslag is de locatie voldoende groot.
programmering / openstelling	de combinatie met de huidige gebruikers in Stegen35 laat een zeer functionele en optimale ruimtebezetting zien, waarbij zelfs groei van activiteiten, verenigingen en openstelling mogelijk is	door de bestaande programmering van activiteiten in de theaterzaal, is deze niet permanent beschikbaar in de programmering. Ook de balkonzaal zal daardoor niet optimaal gebruikt kunnen worden als MF zaal voor de herhuisveste verenigingen	doordat sprake is van nieuwbouw met verschillende gebruikers is de programmering niet optimaal in te vullen. Niet in beeld is het mogelijke dubbelgebruik van ruimten in de school, denk aan (muziek)lokaal en aula in de avonden voor het culturele gebruik. Het aanwezig zijn van een grote MF zaal is een 'must'. Indien deze niet n=bij het IKC komt, maar bij Stegen35, is het raadzaam om alle gebruikers in Stegen35 te huisvesten



type voorzieningen:	hiermee ontstaat een echt multifunctioneel centrum voor de bewoners van Beek. De bestaande huurders/gebruikers en de gebruikers uit de muziekschool passen qua 'bloedgroep' goed bij elkaar	doordat de Asta gezien wordt als podiumfunctie en haar programmering hierop afstelt, is de inhuizing van de gebruikers van de muziekschool mogelijk maar bij lange na niet optimaal. Hierbij dient men te denken aan beschikbaarheid van ruimten, geluid over en weer en commerciële horeca.	hiermee ontstaat een combinatie van een IKC en een multifunctioneel centrum voor de bewoners van Beek. De gebruikers van de school en de gebruikers uit de muziekschool passen qua 'bloedgroep' goed bij elkaar en zullen vooral na elkaar in het gebouw aanwezig zijn. Gekeken kan worden welke gebruikers naar Stegen35 kunnen.
reistijd en reisafstand	Stegen35 is centraal gelegen en voor de te herhuisveste gebruikers van de muziekschool prima bereikbaar	Asta is centraal gelegen en voor de te herhuisveste gebruikers van de muziekschool prima bereikbaar	IKC wordt gerealiseerd op sportpark de Haemen en is voor de te herhuisveste gebruikers van de muziekschool prima bereikbaar
parkeren	Stegen35 heeft haar eigen parkeerplaatsen. Door de uitbreiding zal de behoefte groter zijn. Uitbreiden in de wijk is niet mogelijk. Eventueel aan de weg parkeren toevoegen.	Asta maakt gebruik van parkeren op de markt. Deze parkeervoorziening is openbaar maar volop in gebruik (winkelend publiek). In de avonden beschikbaar.	of er wordt een parkeervoorziening gerealiseerd, of er wordt mede gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen van het sportpark



inpassen bij huidige exploitant / beheer	De huidige beheerstichting staat open voor verdere uitbreiding van functie en professionaliteit. De verhuurfunctie kan worden overgedragen van de gemeente aan de stichting. De stichting kan een risico dragende opdracht krijgen.	De huidige beheerstichting van de Asta is ingericht om de theaterfunctie te exploiteren. Het geniet niet de voorkeur van de bestaande stichting om uit te breiden en tevens een verenigingsfunctie te exploiteren. De optie staat wel open.	Het beheermodel van het Kindcentrum moet nog nader uitgewerkt worden. Vaak maakt de onderwijsinstelling onderdeel uit van het organisatiemodel. Het exploiteren van een maatschappelijke functie past niet naadloos in dit model, maar is wel mogelijk.
governance	De huidige governance van de beheerssstichting in de Stegen35 is passend bij de functie. Uitbreiding is noodzakelijk om continuïteit en toekomstbestedigheid te borgen.	De huidige governance van de beheerssstichting in de Asta is gedeeltelijk passend bij de functie. Uitbreiding is noodzakelijk om coninuiteit en toekomstbestedigheid te borgen.	De huidige governance van de beheerssstichting in de Asta is gedeeltelijk passend bij de functie. Uitbreiding is noodzakelijk om coninuiteit en toekomstbestedigheid te borgen.
nieuw beheermodel	Zowel een stichting- als een BV structuur is mogelijk in dit scenario. Stichtingsmodel geniet de voorkeur gezien de bestaande situatie en de maatschappelijke functie.	Zowel een stichting- als een BV-structuur is mogelijk in dit scenario. Gezien de aanwezigheid van een commerciële horeca en de mogelijkheid van verhuur-plus, fiscaal aantrekkelijk om te opteren voor een BV-model	Zowel een stichting- als een BV structuur is mogelijk in dit scenario, maar is in dit stadium van de ontwikkeling nog niet bekend.

Indien wij kwaliteit, kwantiteit en exploitatie van de 3 scenario's tegen elkaar afwegen, blijkt dat Stegen35 de beste optie is om de gebruikers van de Muziekschool te herhuisvesten.

6 Best passend beheermodel en Governance

Een effectieve inrichting van het beheermodel en de governance is essentieel voor het succes van Stegen35 als multifunctioneel wijkgebouw. Nu de scenario's zijn uitgewerkt en het advies richting Stegen35 wijst als voorkeurslocatie, biedt dit een unieke kans om niet alleen de fysieke, maar ook de organisatorische structuur van het gebouw te optimaliseren.

Stegen35 heeft al een geschiedenis van betrokkenheid vanuit de lokale gemeenschap en haar gebruikers. Dit vormt een solide basis om te werken aan een beheerstructuur die aansluit bij de behoeften van verenigingen, maatschappelijke organisaties en bewoners. Het gebouw heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een duurzaam centrum voor ontmoeting, samenwerking en cultuur, mits het beheer en de governance op een transparante en toekomstbestendige wijze worden ingericht.

In dit hoofdstuk wordt onderzocht hoe het huidige beheer van Stegen35 kan worden versterkt en geprofessionaliseerd, met nadruk op participatie van gebruikers en het realiseren van een financieel gezonde exploitatie. De rol van de gemeente als eigenaar, de verantwoordelijkheden van de stichting en de wijze waarop gebruikers worden betrokken, vormen de kern van deze analyse. Hierbij wordt voortgebouwd op de bestaande plannen en visies van de stichting en wordt gekeken naar passende samenwerkingsmodellen die bijdragen aan het versterken van de sociale infrastructuur in de kern Beek.

Met deze aanpak streeft dit hoofdstuk ernaar om een beheermodel te presenteren dat niet alleen aansluit bij de huidige gebruikers, maar ook flexibel genoeg is om in te spelen op toekomstige behoeften en ontwikkelingen.

6.1 Stichting versus BV

In Nederland worden maatschappelijke voorzieningen, zoals sportaccommodaties, culturele centra en wijkgebouwen, beheerd via verschillende modellen. Elk organisatie-model wordt aangepast aan de unieke behoeften van de voorziening, waarbij juridische voorschriften en beleidsmatige keuzes een rol spelen. De gekozen structuur bepaalt de governance, oftewel de wijze waarop bestuur, zeggenschap en verantwoordelijkheid binnen de organisatie worden ingericht. Dit is cruciaal voor het waarborgen van de continuïteit en het behalen van de maatschappelijke doelstellingen.

Voor Stegen35, dat zich richt op gemeenschapsdoelen, zijn zowel het stichtingsmodel als het BV-model relevante opties. Beide modellen hebben specifieke voordelen en beperkingen, afhankelijk van de mate van professionalisering, financiële doelstellingen en de betrokkenheid van de gemeenschap.

6.2 Kenmerken van een Stichting

Een stichting is gericht op het realiseren van maatschappelijke en sociale doelen. Voor een locatie als Stegen35, die zich profileert als multifunctioneel wijkgebouw, sluit een stichting naadloos aan bij de behoefte aan sociale cohesie en laagdrempelige toegankelijkheid. Door de ideële aard van een stichting kan zij eenvoudiger subsidies en fondsen werven, wat financieel voordeel biedt.

Stichtingen zijn juridisch zelfstandige entiteiten, waardoor bestuursleden doorgaans niet persoonlijk aansprakelijk zijn, tenzij er sprake is van wanbeleid. Dit biedt een veilige juridische structuur voor betrokkenen. Daarnaast kunnen stichtingen gebruikmaken van fiscale voordelen, zoals vrijstellingen van vennootschapsbelasting, mits eventuele opbrengsten worden ingezet voor het maatschappelijk doel.

Hoewel er al een stichting is die een deel van het beheer van Stegen35 op zich neemt, fungeert deze momenteel slechts als gastheer. Belangrijke taken, zoals de verhuur van ruimtes, vallen nog onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De stichting heeft daardoor een beperkte rol en kan niet als volledige exploitant worden gezien. Dit hybride model biedt enige ondersteuning, maar belemmert de stichting in haar mogelijkheden om als centrale beheerder op te treden.

Een belangrijke uitdaging binnen het stichtingsmodel is de afhankelijkheid van vrijwilligers. Het vinden van bestuursleden met voldoende tijd en expertise kan problematisch zijn, en de continuïteit van de bedrijfsvoering kan hierdoor onder druk komen te staan. Dit is een aandachtspunt, zeker wanneer Stegen35 haar functie verder wil uitbreiden en professionaliseren.

6.3 Kenmerken van een BV

Een BV-model biedt een meer commerciële en professionele aanpak. Binnen een BV kunnen professionals worden aangesteld met specifieke kennis op het gebied van beheer, exploitatie en marketing. Dit kan leiden tot een efficiëntere bedrijfsvoering en een hogere mate van deskundigheid. Voor een complex zoals Stegen35, dat diverse gebruikers huisvest, kan een BV-structuur zorgen voor een stabiele operationele basis en een toekomstbestendig beheer.

Een BV kan gemakkelijker inkomsten genereren via commerciële verhuur, evenementen of partnerships, waardoor de afhankelijkheid van subsidies wordt verminderd. De juridische structuur biedt ook bescherming tegen financiële risico's voor de oprichters, zoals de gemeente of andere betrokken partijen.

Een nadeel van een BV is dat de focus primair op financiële prestaties ligt, wat spanning kan veroorzaken bij de uitvoering van maatschappelijke doelen. Bovendien is er een risico dat de toegankelijkheid van faciliteiten voor verenigingen en bewoners ondergeschikt wordt aan commerciële prioriteiten.

6.4 Toekomstbestendig Beheermodel

Voor Stegen35 lijkt een stichtingsmodel, met een sterke focus op maatschappelijke betrokkenheid en gemeenschapsdoelen, het meest passend. Dit sluit aan bij de huidige rol van het gebouw als laagdrempelige ontmoetingsplaats. Tegelijkertijd is er een duidelijke noodzaak om de stichting verder te professionaliseren, zodat deze een meer centrale rol kan spelen in het beheer en de exploitatie van Stegen35. Dit zou betekenen dat de stichting niet alleen als gastheer fungeert, maar ook verantwoordelijk wordt voor taken zoals verhuur, onderhoud en de coördinatie van activiteiten.

In de verdere uitwerking van dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op hoe de bestaande stichting kan worden versterkt en toekomstbestendiger kan worden gemaakt. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden voor professionalisering, het betrekken van vrijwilligers en partners, en het verduurzamen van de exploitatie, zodat Stegen35 zijn maatschappelijke functie kan blijven vervullen en uitbreiden.

6.5 Governance Stichting Stegen35

Governance verwijst naar de manier waarop een organisatie wordt bestuurd en beheerst. Binnen een stichting speelt governance een cruciale rol, omdat dit model wordt gekenmerkt door een maatschappelijke doelstelling zonder winstoogmerk en zonder leden of aandeelhouders. De governance van een stichting bepaalt hoe verantwoordelijkheden, bevoegdheden en zeggenschap worden verdeeld, en hoe transparantie en verantwoording worden gewaarborgd.

Voor de huidige beheerstichting brengt deze nieuwe situatie aanzienlijke veranderingen en uitdagingen met zich mee. De stichting, die zich reeds heeft voorbereid op een dergelijke transitie met het manifest "Stegen35 Opgefrist", zal haar rol en verantwoordelijkheden verder moeten uitbreiden.

Aanbevelingen voor de nieuwe rol van de stichting zijn als volgt:

Uitbreiding van de opdracht naar beheer én exploitatie

De huidige opdracht van de stichting, die zich voornamelijk richt op beheer, wordt uitgebreid naar zowel beheer als exploitatie. Dit betekent dat de stichting niet alleen verantwoordelijk is voor het faciliteren van gebruik, maar ook voor het optimaliseren van de exploitatie en het genereren van inkomsten.

Brede verantwoordelijkheid met risicodragende exploitatie

De stichting krijgt een grotere verantwoordelijkheid voor de financiële gezondheid van Stegen35. Dit omvat een risicodragende exploitatie, waarbij zij verantwoordelijk wordt voor de inkomsten en uitgaven, inclusief commerciële activiteiten en de kosten van dagelijks onderhoud en energie.

Gastheerfunctie met permanente aanwezigheid

De rol van de stichting wordt verbreed naar een meer actieve gastheer- en gastvrouwfunctie. Een permanente aanwezigheid via een receptie wordt geadviseerd, in samenwerking met de gastvrouwfunctie van PIW, die als gebruiker meeverhuist vanuit de Muziekschool. Deze samenwerking versterkt de laagdrempeligheid en toegankelijkheid van het gebouw.

Verantwoordelijkheid voor dagelijks onderhoud en huisvestingskosten

Naast het beheer wordt de stichting ook verantwoordelijk voor dagelijkse onderhoudswerkzaamheden en huisvestingskosten, zoals energie en kleine reparaties. Dit bevordert de zelfredzaamheid en duurzaamheid van de exploitatie.

Ontwikkeling van evenementen en commerciële activiteiten

De stichting krijgt de ruimte om evenementen en commerciële activiteiten verder te ontwikkelen. Dit biedt niet alleen extra inkomstenmogelijkheden, maar draagt ook bij aan de levendigheid en aantrekkingskracht van Stegen35 als ontmoetingsplaats.

Primair aanspreekpunt voor alle gebruikers

In de nieuwe situatie fungeert de stichting als centraal aanspreekpunt voor alle gebruikers. Dit omvat de coördinatie van reserveringen, het faciliteren van activiteiten en het oplossen van eventuele knelpunten tussen gebruikers.

Met deze uitbreidingen wordt de stichting gepositioneerd als een professionele en toekomstbestendige beheerder en exploitant van Stegen35. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente om Stegen35 te ontwikkelen tot een multifunctioneel en duurzaam wijkgebouw, dat zowel maatschappelijke als commerciële functies combineert. De samenwerking met gebruikers zoals PIW en de nieuwe gebruikers van de Muziekschool biedt kansen om Stegen35 verder te versterken als een centraal punt in de gemeenschap.

6.6 Horeca (para commercieel)

In het voorkeursscenario is het advies om de horeca in Stegen35 een para commerciële functie te laten vervullen, gericht op het creëren van een laagdrempelige huiskamer voor alle gebruikers. Deze ruimte kan enerzijds de mogelijkheid bieden om na een repetitie of bijeenkomst een biertje te drinken, en anderzijds bijvoorbeeld een plek voor buurtbewoners om tijdens inloopmomenten te genieten van een kop koffie. De para commerciële invulling sluit naadloos aan bij de maatschappelijke functie van Stegen35 en draagt bij aan de sociale cohesie binnen de gemeenschap.

Binnen de governance van Stegen35 is het belangrijk dat er duidelijke afspraken worden gemaakt tussen de stichting en de gebruikers over het beheer en de exploitatie van de horecafaciliteiten. Vrijwilligers spelen een centrale rol in de uitvoering, wat vraagt om een goede coördinatie en duidelijke richtlijnen over openingstijden, bevoorrading en het naleven van wet- en regelgeving, zoals de Drank- en Horecawet.

Belangrijke aandachtspunten zijn het waarborgen van de toegankelijkheid en inclusiviteit van de horecaruimte voor alle gebruikers, het handhaven van een balans tussen sociale en commerciële activiteiten, en het voorkomen van conflicten tussen gebruikers. Door deze aspecten zorgvuldig in te richten, kan de horecafunctie een waardevolle toevoeging worden aan de gemeenschapsfunctie van Stegen35.

6.7 Fiscaliteit

In het voorkeursscenario, waarin de gebruikers van de Muziekschool worden gehuisvest in Stegen35, spelen fiscale aspecten een belangrijke rol, met name bij de investeringen die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken. Hier worden de belangrijkste punten samengevat die van invloed kunnen zijn op de btw-aftrekbaarheid en de exploitatie van Stegen35.

Bij de voorgenomen investeringen in Stegen35 is het essentieel om rekening te houden met de btw-aftrekbaarheid. De btw op deze investeringen kan door de gemeente worden teruggevorderd via de btw-aangifte of het BTW compensatiefonds, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dit is afhankelijk van de wijze waarop Stegen35 in de toekomst wordt geëxploiteerd en verhuurd.

Indien de gemeente besluit Stegen35 te verhuren aan de beheerstichting, kan worden geopteerd voor een btw-belaste verhuur. Dit is echter alleen mogelijk als de stichting het pand voor meer dan 90% gebruikt voor btw-belaste activiteiten. In dat geval kan de gemeente de btw op de investeringen verrekenen, waardoor deze geen extra last vormt.

Om in aanmerking te komen voor btw-belaste verhuur, moet de stichting als btw-ondernemer opereren en bepaalde prestaties leveren die btw-belast zijn. Voorbeelden hiervan zijn het organiseren van evenementen of het aanbieden van faciliteiten zoals horeca. Het huurcontract tussen de gemeente en de stichting

moet voldoen aan de formele vereisten voor btw-belaste verhuur. Een realistische huurprijs is bovendien vereist; symbolische bedragen of huur zonder vergoeding sluiten btw-aftrekbaarheid uit.

Naast reguliere verhuur kan de exploitatie van Stegen35 worden uitgebreid met een zogenoemde “verhuur plus”-benadering. Dit houdt in dat naast het ter beschikking stellen van ruimtes ook aanvullende diensten worden aangeboden, zoals catering, schoonmaak, en facilitaire ondersteuning. Hierdoor wordt de verhuur beschouwd als een andere belaste prestatie, wat de mogelijkheden voor btw-aftrek verder vergroot.

De btw-aftrekbaarheid is ook afhankelijk van de aard van de investeringen. Indien de renovatie ingrijpend is en wordt beschouwd als nieuwbouw, geldt een btw-volgtermijn van 10 jaar. Bij minder ingrijpende renovaties is de termijn korter, maar toekomstige wetwijzigingen kunnen deze termijn verlengen naar 5 jaar. Het is belangrijk dat de gemeente hier rekening mee houdt bij het opstellen van de planning en contracten.

Bij de investering en exploitatie van Stegen35 biedt een btw-belaste verhuur aan de stichting de mogelijkheid om de btw op investeringen te verrekenen, wat de financiële haalbaarheid van het project vergroot. Dit vereist echter dat de stichting als btw-ondernemer optreedt en de verhuur voldoet aan specifieke voorwaarden. Daarnaast kunnen aanvullende activiteiten, zoals een verhuur plus-benadering of commerciële horeca, bijdragen aan een financieel gezonde exploitatie. Het is raadzaam om de fiscale mogelijkheden en risico's vooraf af te stemmen met de Belastingdienst, zodat een duurzame en compliant oplossing kan worden gerealiseerd.

De exploitatie van Stegen35 zal naar alle waarschijnlijkheid worden uitgevoerd door een vrijwilligersstichting, zonder commerciële activiteiten die btw-belaste prestaties vereisen. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat de stichting als btw-

ondernemer zal opereren, en kan er geen sprake zijn van een btw-belaste verhuur. Dit betekent dat de btw op de investeringen voor de gemeente kostprijsverhogend zal werken. Bij het opstellen van de kredietaanvraag voor de Raad dient hiermee rekening te worden gehouden, zodat de volledige investeringskosten inclusief btw inzichtelijk zijn.

7 Programmering en Exploitatiebegroting voorkeursscenario 1

7.1.1 Programmering

In het voorkeursscenario worden de gebruikers van de Muziekschool geïntegreerd in de bestaande infrastructuur van Stegen35. Een nieuwe programmering, afgestemd op de behoeften van alle gebruikers, toont aan dat de beschikbare vierkante meters, faciliteiten, en beschikbare dagen en tijden grotendeels passend zijn. Hoewel verdere detaillering nodig is, biedt deze programmering op hoofdlijnen een solide basis voor een optimaal en toekomstbestendig gebruik van het gebouw. In Bijlage 2 vindt u de nieuwe programmering.

Een belangrijke verandering binnen dit scenario is de verschuiving naar een meer gedeeld gebruik van ruimtes. Het principe dat een huurder exclusief een lokaal 24/7 ter beschikking heeft terwijl dit slechts enkele dagdelen per week daadwerkelijk wordt gebruikt, wordt losgelaten. Het is niet langer van deze tijd en belemmert de efficiëntie van de exploitatie en het maximale gebruik van het gebouw.

Door gebruikers te stimuleren ruimtes te delen en flexibel in te zetten, kan Stegen35 aanzienlijk optimaler functioneren. Multifunctionele ruimtes maken het mogelijk dat verschillende gebruikers, met verschillende behoeften, op verschillende tijdstippen gebruik kunnen maken van dezelfde faciliteiten. Dit leidt niet alleen tot een hogere bezettingsgraad, maar bevordert ook de samenwerking en interactie tussen gebruikers.

De overgang naar multifunctioneel gebruik vereist duidelijke afspraken en goede samenwerking tussen gebruikers en de beheerstichting. Om dit te realiseren, zijn de volgende randvoorwaarden essentieel:

- Heldere afspraken en plannen: Een transparant reserveringssysteem en duidelijke afspraken over het gebruik van ruimtes zorgen voor voorspelbaarheid en voorkomen conflicten tussen gebruikers.
- Flexibiliteit van gebruikers: Het succes van deze aanpak hangt af van de bereidheid van gebruikers om mee te gaan in een meer gedeeld en flexibel gebruik van ruimtes.
- Inrichting van multifunctionele ruimtes: Om ruimtes optimaal te benutten, moeten deze geschikt worden gemaakt voor verschillende typen activiteiten, zoals vergaderingen, repetities of creatieve workshops.
- Professionele coördinatie: De beheerstichting speelt een cruciale rol in het coördineren van het gebruik en het faciliteren van de overgang naar een efficiënter model.

De voorgestelde aanpak leidt tot een aanzienlijke verhoging van de efficiëntie in het gebruik van Stegen35. Door ruimtes optimaal te benutten, worden de kosten per gebruiker verlaagd, terwijl de exploitatie duurzamer wordt ingericht. Het delen van ruimtes bevordert bovendien de samenwerking en interactie tussen verschillende gebruikers en verenigingen, wat bijdraagt aan de sociale cohesie binnen het gebouw.

Daarnaast ondersteunt deze aanpak de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, doordat een efficiënter gebruik van faciliteiten resulteert in lagere energiekosten en andere huisvestingslasten. Een dynamischer gebruik van het gebouw zorgt er ook voor dat Stegen35 vaker open is, waardoor het toegankelijker wordt voor de gemeenschap en zijn rol als centrale ontmoetingsplaats in de wijk verder wordt versterkt.

Hoewel deze transitie vraagt om een cultuurverandering en de bereidheid van gebruikers om flexibel om te gaan met ruimtegebruik, biedt het tegelijkertijd een solide basis voor een toekomstbestendige en inclusieve exploitatie van Stegen35.

Concluderend biedt de nieuwe programmering voor Stegen35 een kans om het gebouw toekomstbestendig en efficiënter te maken. Hoewel het loslaten van exclusief ruimtegebruik een cultuurverandering vereist, biedt het ook de mogelijkheid om meer gebruikers te faciliteren binnen de bestaande capaciteit. Met goede afspraken, duidelijke communicatie en een professionele coördinatie door de beheerstichting, kan deze transitie niet alleen leiden tot een beter benut gebouw, maar ook bijdragen aan de sociale cohesie en de maatschappelijke waarde van Stegen35.

7.2 Exploitatiebegroting; van Gemeente naar Stichting

Voor het voorkeursscenario, waarin de gebruikers van de Muziekschool worden gehuisvest in Stegen35, is een nieuwe exploitatiebegroting opgesteld. Deze begroting is volledig ingericht op een exploitatie door en voor rekening van de beheerstichting van Stegen35. Dit betekent een verschuiving van de huidige financiële verantwoordelijkheden, waarbij baten en lasten die nu nog op de gemeentelijke begroting drukken, voortaan deel uitmaken van de exploitatiebegroting van de stichting.

In de huidige situatie draagt de gemeente de huisvestingslasten van Stegen35, zoals onderhoud en energiekosten, en ontvangt zij tegelijkertijd de inkomsten uit de verhuur van ruimtes. In de nieuwe situatie komen zowel de inkomsten als de uitgaven voor rekening van de stichting. Hierdoor vallen deze posten vrij in de gemeentelijke begroting. Tegelijkertijd wordt in de exploitatiebegroting rekening gehouden met een toename van inkomsten vanuit de gebruikers van de Muziekschool, die een substantiële bijdrage leveren aan de bredere financiële basis van Stegen35.

Een belangrijk aspect van dit scenario is de investering die nodig is om Stegen35 geschikt te maken voor de huisvesting van de gebruikers van de Muziekschool. Deze investering omvat aanpassingen aan het gebouw, zoals het creëren van multifunctionele ruimtes, verbeterde toegankelijkheid en mogelijk aanvullende faciliteiten. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen of deze investering eenmalig uit beschikbare middelen wordt gefinancierd of dat de kosten als kapitaallasten worden afgeschreven over een langere periode. Deze keuze heeft directe gevolgen voor de gemeentelijke begroting en moet zorgvuldig worden afgewogen.

De lasten voor de gemeentelijke begroting die nu gekoppeld zijn aan de Muziekschool – zoals onderhoud, energiekosten en personeelslasten – vervallen grotendeels door de sluiting van de Muziekschool. De gemeentelijke subsidies die de gebruikers van de Muziekschool ontvangen, worden echter overgeheveld naar de exploitatie van Stegen35. Deze lasten blijven dus op de gemeentelijke begroting staan en worden meegenomen in het nieuwe model.

De exploitatiebegroting die hieronder wordt gepresenteerd, richt zich op de beheerstichting en laat zien hoe een sluitende exploitatie voor Stegen35 kan worden gerealiseerd. Hierin is rekening gehouden met meer inkomsten door een efficiënter gebruik van ruimtes, de integratie van de Muziekschoolgebruikers en het organiseren van aanvullende activiteiten. In onderstaande begroting is rekening gehouden met de inkomsten vanuit de verhuur van de kantoorfunctie van PIW en het vertrek van de vier huidige commerciële aanbieders. Indien er bestuurlijk een andere overweging wordt gemaakt en de verdieping toch beschikbaar wordt gemaakt voor de commerciële aanbieders dan zullen de inkomsten navenant veranderen.

De exploitatiebegroting voor het scenario Stegen35 opgefrist kan er globaal als volgt uitzien;

Indicatieve exploitatiebegroting Scenario 1A	Exploitatie
	Stegen35 Opgefrist
Baten	
Horeca	€ -
Huuropbrengsten maatschappelijk	€ 71.252
Huuropbrengsten commercieel	€ -
Overige opbrengsten	€ -
Totaal baten	€ 71.252
Inkoopkosten horeca	€ -
Totaal inkoop	€ -
Brutoresultaat	€ 71.252
Lasten	
Personeelskosten salarissen/vrijwilligers	€ 26.500
Overige personeelkosten	€ 1.325
Huisvestingskosten (incl eigenaarslasten);	
Beveiligingskosten	€ 4.000
Brandverzekering	€ 3.000
Energiekosten	€ 23.854
Gebouwelijke aanpassingen	€ -
Heffingen	€ 2.000
Schoonmaakkosten	€ 12.500
Telefoonkosten	€ 3.500
Dagelijks onderhoud	€ 5.000
Afschrijving vaste activa	€ -
Administratie	€ 6.500
Promotiekosten	€ 1.500
Kantoorkosten en automatisering	€ 1.500
Algemene kosten	€ 1.500
Kapitaallasten/huur	€ 149.015
Niet verrekenbare btw	€ 14.963
Totaal lasten	€ 256.658
Resultaat/ exploitatiebijdrage	€ -185.405
Resultaat excl kapitaallasten	€ -36.390

Bovenstaande exploitatiebegroting laat een structureel tekort zien in de exploitatie van bijna € 36.400 per jaar.

Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een professionalisering van de stichting en een betaalde personeelskracht. Daarnaast vormt de kostenpost energie een groot deel van de vaste lasten en de niet verrekenbare BTW is hier in meegenomen.

Tevens wordt separaat inzicht gegeven in de financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting, inclusief de afwegingen rondom de investering in Stegen35. Dit biedt een helder overzicht van hoe de financiële middelen verschuiven;

Globale consequenties in gemeentebegroting	Exploitatie
Muziekschool na sluiting (excl. subsidies)	€ -40.861
kapitaallasten	€ 149.015
Totaal (extra) lasten	€ 108.154

Het resultaat van baten en lasten in 2024 voor de Muziekschool van € 40.5860 komt te vervallen. Uiteraard is dit niet tot in detail nauwkeurig aangezien een deel van de vaste lasten pas kan komen te vervallen als ook het pand volledig gesloopt is. Bovendien zijn indirecte lasten zoals interne overhead ook niet onderzocht.

Gemakshalve zijn wij ervan uit gegaan dat het bedrag van € 96.128 aan subsidies in 2024 op de begroting van de Muziekschool mee 'verhuizen' naar de Stegen35. Dit is dus geen kostenbesparing en is dus ook niet meegenomen in de aanpassingen van de gemeentelijke begroting.

In bovenstaande tabel hebben wij de kapitaallasten van scenario 1 annuïtair afgeschreven over 25 jaar met een rekenrente van 3,5%.

Dit scenario zou de gemeente globaal jaarlijks ruim € 108.154 méér kosten in de gemeentelijke begroting dan de huidige situatie. Echter, de nieuwe exploitatie vraagt tevens om een structurele subsidie of exploitatiebijdrage van € 36.390 dus jaarlijks moet rekening gehouden worden met een structurele extra last van bijna totaal €144.0544,-. Hier is echter de investering in Stegen35 uiteraard al wel gekapitaliseerd.

De investering in Stegen35 vormt een essentiële stap om het gebouw toekomstbestendig te maken en optimaal te laten functioneren binnen het nieuwe scenario. Een bredere groep kan duurzaam gebruik maken van de Stegen35. Tegelijkertijd blijft de gemeente bijdragen via subsidies voor de beheersstichting en gebruikers, wat past binnen de bredere doelstelling om maatschappelijke voorzieningen in Beek te versterken. Bijkomend voordeel is dat de huidige locatie van de Muziekschool wordt vrijgespeeld voor nieuwe (woningbouw-) ontwikkelingen. Mogelijke opbrengsten uit de grondexploitatie van de huidige muziekschool zijn tevens niet meegenomen in de raming.

8 Conclusies en aanbevelingen

8.1 Conclusies

De rapportage over de toekomstscenario's voor de herhuisvesting van de gebruikers van de Muziekschool biedt een grondige analyse van drie mogelijke oplossingen: herhuisvesting in Stegen35, de Asta, of een uitbreiding van het nieuwe kindcentrum Baeks Kompas. Op basis van de evaluatie van de haalbaarheid, de kosten, het draagvlak en de functionele geschiktheid van de opties, komt Stegen35 naar voren als het voorkeurscenario.

Haalbaarheid en Efficiëntie

Stegen35 biedt, met een renovatie en beperkte uitbreidingen, de ruimte en faciliteiten die nodig zijn om de huidige en toekomstige gebruikers optimaal te faciliteren. Het gebouw kan met enkele ingrepen worden aangepast om multifunctioneel gebruik te ondersteunen, waardoor de bezettingsgraad aanzienlijk stijgt.

Draagvlak onder gebruikers

Participatiegesprekken met gebruikers laten zien dat Stegen35 een breed gedragen optie is, mits de grote zaal wordt vergroot en er voldoende opslagmogelijkheden worden toegevoegd. De nabijheid en toegankelijkheid van de locatie zijn sterke punten, vooral voor culturele verenigingen zoals de harmonie en de koren.

Investerings en duurzaamheid

De **globaal geraamde investering** van bijna **€ 2,5 miljoen** omvat structurele verbeteringen, verduurzaming en de bouw van een nieuwe multifunctionele zaal. Deze investering verlengt de levensduur van het gebouw en maakt het energiezuiniger.

De exploitatiebegroting van het voorkeurscenario laat een **structureel tekort** zien in de exploitatie van bijna **€ 36.400 per jaar**.

Duurzaamheidsmaatregelen, zoals de plaatsing van een warmtepomp en zonnepanelen, dragen bij aan de lange termijn ambities van de gemeente Beek.

De gemeente Beek overweegt de investering niet uit de eigen middelen te financieren maar te kapitaliseren. Jaarlijks moet rekening gehouden worden met een structurele extra last van bijna totaal €144.0544,-. Hier is de structurele exploitatiebijdrage in meegenomen inclusief de investering in Stegen35.

Multifunctionaliteit en clustering van functies

Door het delen van ruimtes en een efficiënte programmering wordt het gebruik van Stegen35 geoptimaliseerd. Verenigingen hebben aangegeven bereid te zijn flexibel om te gaan met multifunctioneel gebruik, mits dit goed wordt gefaciliteerd.

De clustering van sociaal-culturele functies in Stegen35 bevordert de samenwerking tussen verschillende gebruikers en versterkt de sociale cohesie in de kern Beek.

Beheermodel en governance

Het huidige stichtingsmodel van Stegen35 kan worden uitgebreid en geprofessionaliseerd, waardoor de stichting verantwoordelijk wordt voor zowel het beheer als de exploitatie. Dit vraagt om een helder governance-model en duidelijke afspraken tussen de gemeente, gebruikers en de stichting.

Alternatieve scenario's minder geschikt

Het scenario waarin de gebruikers worden gehuisvest in de Asta blijkt minder geschikt vanwege de beperkte fysieke ruimte en de verstoring van de bestaande podiumfunctie. Een uitbreiding van het kindcentrum Baeks Kompas biedt

mogelijkheden, maar vraagt om een hogere investering van € 3,9 miljoen en sluit minder goed aan bij de behoeften van de culturele verenigingen.

8.2 Aanbevelingen

Start een vervolgtraject om de renovatie en uitbreiding van Stegen35 verder uit te werken, inclusief een gedetailleerd ontwerp en begroting. Zorg voor betrokkenheid van gebruikers in dit proces om draagvlak te behouden.

Beheermodel versterken

Zet in op een geprofessionaliseerd beheermodel waarin de stichting verantwoordelijk wordt voor beheer en exploitatie. Ondersteun de stichting met een structurele subsidie en faciliteiten om haar nieuwe rol te kunnen vervullen.

Duurzaamheid als kernwaarde

Integreer verduurzamingsmaatregelen in het renovatieplan van Stegen35, zoals energiezuinige installaties en verbeterde isolatie. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities voor een toekomstbestendige exploitatie.

Concluderend

Het scenario om de gebruikers van de Muziekschool te herhuisvesten in Stegen35 is niet alleen financieel haalbaar, maar biedt ook de beste mogelijkheden voor een duurzame, inclusieve en efficiënte toekomst. Door deze keuze te maken, kan de gemeente Beek haar maatschappelijke voorzieningen versterken en bijdragen aan een veerkrachtige gemeenschap waarin cultuur, ontmoeting en samenwerking centraal staan.

Bijlage 1 Gespreksverslagen gebruikers Muziekschool en beheersstichtingen

De gespreksverslagen van de gebruikers en beheersstichtingen zijn in een
separaat document toegevoegd aan deze rapportage.

[illegible]

[illegible]



Dinsdag																			
09:00-09:30						Cultuur Perron wekelijks													
09:30-10:00						Cultuur Perron wekelijks													
10:00-10:30						Cultuur Perron wekelijks													
10:30-11:00						Cultuur Perron wekelijks													
11:00-11:30						Cultuur Perron wekelijks													
11:30-12:00						Cultuur Perron wekelijks													
12:00-12:30						Cultuur Perron wekelijks													
12:30-13:00						Cultuur Perron wekelijks													
13:00-13:30	Bijarten/Naarten (KBO) wekelijks	Tafeltennis (KBO) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													Wijkteam wekelijks
13:30-14:00	Bijarten/Naarten (KBO) wekelijks	Tafeltennis (KBO) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													Wijkteam wekelijks
14:00-14:30	Bijarten/Naarten (KBO) wekelijks	Tafeltennis (KBO) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													Wijkteam wekelijks
14:30-15:00	Bijarten/Naarten (KBO) wekelijks	Tafeltennis (KBO) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													Wijkteam wekelijks

[illegible]



Woensdag																							
09:00-09:30																							
09:30-10:00																							
10:00-10:30																							
10:30-11:00		Gymnastiek 2 (KBO) wekelijks																					
11:00-11:30		Gymnastiek 2 (KBO) wekelijks																					
11:30-12:00		Gymnastiek 3 (KBO) wekelijks																					
12:00-12:30		Gymnastiek 3 (KBO) wekelijks																					
12:30-13:00																							
13:00-13:30	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag																						
13:30-14:00	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag																						Gebruik gymzaal door INZICHT div woensdagmiddagen
14:00-14:30	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag							Kidsclub (HOME) maandelijks	Fransse conversatie (KBO) alleen even weken nu gestopt														Gebruik gymzaal door INZICHT div woensdagmiddagen
14:30-15:00	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag							Kidsclub (HOME) maandelijks	Fransse conversatie (KBO) alleen even weken nu gestopt														Gebruik gymzaal door INZICHT div woensdagmiddagen
15:00-15:30	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag							Kidsclub (HOME) maandelijks	Fransse conversatie (KBO) alleen even weken nu gestopt														Gebruik gymzaal door INZICHT div woensdagmiddagen
15:30-16:00	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag							Kidsclub (HOME) maandelijks	Fransse conversatie (KBO) alleen even weken nu gestopt														Gebruik gymzaal door INZICHT div woensdagmiddagen
16:00-16:30	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag																						Gebruik gymzaal door INZICHT div woensdagmiddagen
16:30-17:00	lezingen en cursussen 25-10 t/m 20-12 iedere woensdag																						Gebruik gymzaal door INZICHT div woensdagmiddagen
17:00-17:30																							
17:30-18:00																							
18:00-18:30								Cultuur Perron Joep Willems wekelijks															
18:30-19:00								Cultuur Perron Joep Willems wekelijks															
19:00-19:30																							
19:30-20:00																							
20:00-20:30	Cantori la Verakoor iedere woensdag																						
20:30-21:00	Cantori la Verakoor iedere woensdag																						
21:00-21:30	Cantori la Verakoor iedere woensdag																						
21:30-22:00	Cantori la Verakoor iedere woensdag																						
22:00-22:30	Cantori la Verakoor iedere woensdag																						
22:30-23:00	Cantori la Verakoor iedere woensdag																						
23:00-23:30																							
23:30-24:00																							



Donderdag																					
09:00-09:30																					
09:30-10:00						computer-club KBO wekelijks															
10:00-10:30						computer-club KBO wekelijks															
10:30-11:00						computer-club KBO wekelijks															
11:00-11:30						computer-club KBO wekelijks															
11:30-12:00						computer-club KBO wekelijks															
12:00-12:30																					
12:30-13:00																					
13:00-13:30	Soosmiddag/Inloop (KBO) bijlarten/ kaarten/ handwerken/ computer en telefoonhulp wekelijks																				WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
13:30-14:00	Soosmiddag/Inloop (KBO) bijlarten/ kaarten/ handwerken/ computer en telefoonhulp wekelijks	Jeu de boules (KBO) wekelijks bi/bul																			WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
14:00-14:30	Soosmiddag/Inloop (KBO) bijlarten/ kaarten/ handwerken/ computer en telefoonhulp wekelijks	Jeu de boules (KBO) wekelijks bi/bul																			WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
14:30-15:00	Soosmiddag/Inloop (KBO) bijlarten/ kaarten/ handwerken/ computer en telefoonhulp wekelijks	Jeu de boules (KBO) wekelijks bi/bul																			WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
15:00-15:30	Soosmiddag/Inloop (KBO) bijlarten/ kaarten/ handwerken/ computer en telefoonhulp wekelijks	Jeu de boules (KBO) wekelijks bi/bul																			WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
15:30-16:00	Soosmiddag/Inloop (KBO) bijlarten/ kaarten/ handwerken/ computer en telefoonhulp wekelijks	Jeu de boules (KBO) wekelijks bi/bul																			WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
16:00-16:30		Jeu de boules (KBO) wekelijks bi/bul				Harmonie H. Schaaps wekelijks	Harmonie Jo Meijs wekelijks														WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
16:30-17:00		Jeu de boules (KBO) wekelijks bi/bul				Harmonie H. Schaaps wekelijks	Harmonie Jo Meijs wekelijks														WOP Wijk Ontwik. Plan wekelijks
17:00-17:30						Harmonie H. Schaaps wekelijks	Harmonie Jo Meijs wekelijks														

[illegible]



Vrijdag																			
09:00-09:30						Cultuur Perron wekelijks													
09:30-10:00		Koersballen 2 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
10:00-10:30		Koersballen 2 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
10:30-11:00		Koersballen 2 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
11:00-11:30		Koersballen 2 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
11:30-12:00		Koersballen 2 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
12:00-12:30						Cultuur Perron wekelijks													
12:30-13:00						Cultuur Perron wekelijks													
13:00-13:30						Cultuur Perron wekelijks													
13:30-14:00		Koersballen 1 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
14:00-14:30		Koersballen 1 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
14:30-15:00		Koersballen 1 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
15:00-15:30		Koersballen 1 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
15:30-16:00		Koersballen 1 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
16:00-16:30		Koersballen 1 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
16:30-17:00		Koersballen 1 (KBC) wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
17:00-17:30		Koerschool wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
17:30-18:00		Koerschool wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
18:00-18:30		Koerschool wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
18:30-19:00		Koerschool wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
19:00-19:30	Atlas wekelijks	Koerschool wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
19:30-20:00	Atlas wekelijks	Koerschool wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
20:00-20:30	Atlas wekelijks	Koerschool wekelijks				Cultuur Perron wekelijks		Koerschool wekelijks											
20:30-21:00	Atlas wekelijks	MSL-zangers wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
21:00-21:30		MSL-zangers wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
21:30-22:00		MSL-zangers wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
22:00-22:30		MSL-zangers wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													
22:30-23:00		MSL-zangers wekelijks				Cultuur Perron wekelijks													



Zaterdag																					
09:00-09:30						Cultuur Perron wekelijks															
09:30-10:00						Cultuur Perron wekelijks															
10:00-10:30						Cultuur Perron wekelijks															
10:30-11:00						Cultuur Perron wekelijks															
11:00-11:30						Cultuur Perron wekelijks															
11:30-12:00						Cultuur Perron wekelijks															
12:00-12:30						Cultuur Perron wekelijks															
12:30-13:00						Cultuur Perron wekelijks															
13:00-13:30						Cultuur Perron wekelijks															
13:30-14:00						Cultuur Perron wekelijks															
14:00-14:30						Cultuur Perron wekelijks															
14:30-15:00						Cultuur Perron wekelijks															
15:00-15:30						Cultuur Perron wekelijks															
15:30-16:00						Cultuur Perron wekelijks															
16:00-16:30						Cultuur Perron wekelijks															
16:30-17:00						Cultuur Perron wekelijks															
17:00-17:30						Cultuur Perron wekelijks															
17:30-18:00						Cultuur Perron wekelijks															
18:00-18:30						Cultuur Perron wekelijks															
18:30-19:00						Cultuur Perron wekelijks															
19:00-19:30	Atlas wekelijks					Cultuur Perron wekelijks															
19:30-20:00	Atlas wekelijks					Cultuur Perron wekelijks															
20:00-20:30	Atlas wekelijks					Cultuur Perron wekelijks															
20:30-21:00	Atlas wekelijks					Cultuur Perron wekelijks															
21:00-21:30						Cultuur Perron wekelijks															
21:30-22:00						Cultuur Perron wekelijks															
22:00-22:30						Cultuur Perron wekelijks															



Zondag																			
09:00-09:30																			
09:30-10:00																			
10:00-10:30																			
10:30-11:00																			
11:00-11:30																			
11:30-12:00																			
12:00-12:30																			
12:30-13:00																			
13:00-13:30																			
13:30-14:00																			
14:00-14:30																			
14:30-15:00																			
15:00-15:30																			
15:30-16:00																			
16:00-16:30																			
16:30-17:00																			
17:00-17:30																			
17:30-18:00																			
18:00-18:30																			
18:30-19:00																			
19:00-19:30	Atlas wekelijks																		
19:30-20:00	Atlas wekelijks																		
20:00-20:30	Atlas wekelijks																		
20:30-21:00	Atlas wekelijks																		
21:00-21:30																			
21:30-22:00																			
22:00-22:30																			
22:30-23:00																			
23:00-23:30																			
23:30-24:00																			

Bijlage 3 **Stichtingskosten per scenario**

De stichtingskosten zijn per scenario in een gecomprimeerde tabel opgenomen.
De uitgebreide uitwerking van de stichtingskosten worden in een separaat documenten meegestuurd.



DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Kelvinring 54 | 2952 Alblaserdam



DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Drijver en Partners
Kelvinring 54
2952 BG Alblaserdam

tel: 010 -2112121
info@drijver-en-partners.nl
www.drijver-en-partners.nl