

22 oktober 2022

Businessplan
Multifunctionele Accommodatie Wijngaardenlaan

René Hooijdonk
Martijn Noordam
Wim Carabain
Jos Lamboo

22 oktober 2022

1 Inleiding

Voor de realisatie van de Multifunctionele Accommodatie (MFA) kunnen de Openbare Bibliotheek Voorschoten Wassenaar (OBVW) en het Filmtheater Voorschoten (FTV) als kwartiermaker functioneren om een zelfstandige functionerende MFA te realiseren. Die onderneming zal uiteindelijk een aparte bedrijfsvoering hebben.

We gaan ervan uit dat de gemeente de achtervang is bij financiële tekorten en mede verantwoordelijkheid neemt voor de exploitatie. Het is immers een wens van de gemeente om een MFA te realiseren, terwijl de Bibliotheek en het Filmtheater niet de middelen hebben om het beheer en de exploitatie van de MFA op zich te nemen. Daarbij benutten we graag de ervaringen van het Filmtheater met het beheer van het Cultureel Centrum.

1.1 Aanpak met betrokkenen

In december 2020 besloot de gemeenteraad van Voorschoten om de vestiging van de bibliotheek aan de Wijngaardenlaan te willen omvormen tot een MFA.

De gemeente heeft de bibliotheek toen gevraagd de ontwikkeling van deze MFA op zich te nemen. De Bibliotheek heeft tot voor kort de rol van initiator gehad, beter gezegd kwartiermaker (= kartrekker met bevoegdheid), van deze op te richten onderneming. Deze onderneming kan een stichting worden, een maatschap etcetera. De bibliotheek is dus niet de partij die de exploitatie op zich neemt van de MFA. De bibliotheek is immers een stichting met hele andere doelstellingen. Inmiddels doet de Bibliotheek dit samen met het Filmtheater Voorschoten.

Welke vorm het best past om de exploitatie te realiseren moet nog (juridisch) onderzocht worden. Zie verderop. Na overleg in de gemeentelijke stuurgroep is afgesproken dat de bibliotheek samen met het Filmtheater Voorschoten als grootste huurders van de MFA in goed overleg met een groep (potentiële) medegebruikers een algemene MFA- huurovereenkomst, ook samenwerkingsovereenkomst genoemd, gaan opstellen die voor alle gebruikers geldt. Deze medegebruikers zijn primair evenwaardige partners, wel ieder met een huurovereenkomst. Hierna noemen we hen daarom 'partners'.

Op 11 november heeft de Raad de beslissing over de MFA uitgesteld omdat vooral de financiële afwegingen beter onderbouwd moeten zijn. Zowel lettend op andere grote investeringsplannen als op de toekomstige exploitatie.

Het Coalitieakkoord d.d. juli 2022 kiest ervoor de MFA Wijngaardenlaan alsnog te realiseren en in te passen in de gemeentebegroting.

Daarbij is uiteraard ook helderheid over rollen en verantwoordelijkheden m.b.t. de toekomstige exploitatie belangrijk. Dit aangepaste businessplan biedt meer financieel zicht op de investering en op de toekomstige exploitatie.

Mede op basis van overleg in het bibliotheekbestuur liggen aan dit Businessplan de volgende kaders ten grondslag, die ook breder van toepassing zijn voor andere medegebruikers:

- Het belangrijkste kader is dat een eventueel verliesgevende exploitatie van de MFA niet ten laste mag komen van OBVW of het Filmtheater. Als het MFA-plan doorgaat zullen we daarom een aparte MFA-stichting oprichten; uiteraard na goed overleg met de gemeente en met de belangrijkste medegebruikers.
- De bibliotheek kan te allen tijde in beide gemeenten zijn kerntaken blijven uitoefenen. Daarom wil het bestuur er van verzekerd zijn dat SMV (Stichting MFA Voorschoten) over de exploitatie van de MFA transparant is en deze exploitatie zodanig uitvoert dat de continuïteit is gewaarborgd. Dat geldt ook voor de gemeente en andere vaste partners in de MFA. Een regelmatige financiële (kwartaal)rapportage kan hiervoor een goede basis bieden;
- De te voorziene risico's van de toekomstige exploitatie moeten in beeld gebracht en ondervangen worden, alvorens de exploitatie kan starten;

- De benodigde verhoging van de nog steeds te lage basissubsidie van OBVW en de uitbreiding van de personele bezetting vanwege de MFA moeten tijdig worden gerealiseerd om overbelasting te voorkomen.

Dit businessplan geeft aan hoe aan deze voorwaarden kan worden voldaan. De risico's zijn beschreven in de risicoparagraaf en waar nodig zijn de maatregelen voor het ondervangen van risico's beschreven.

Het bouwkundig ontwerp is gebaseerd op de bevindingen vanuit veel verkennende gesprekken met een breed scala van (potentiële) medegebruikers. Zoals het Filmtheater Voorschoten en andere gebruikers van het Cultureel Centrum. In een vergadering van de Cultuurfabriek hebben we belangstellende culturele organisaties geïnformeerd en opgeroepen om mee te denken. Uiteraard spraken we met medewerkers van bibliotheek en organisaties die nu reeds bij ons ruimtes gebruiken zoals de Speeltheek, het Taalhuis en de Voorschotense Kunstkring. Voorts met de Toneelgroep Voorschoten, Vluchtelingenwerk en balletschool Giselle. En met BplusC, die immers hun pand aan de Richard Wagnerlaan moesten verlaten. Over de toekomstige verbreding van de baliefunctie en spreekuur-ruimtes hadden we contact met Voorschoten Voor Elkaar (VVE) en met het Team Maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Voorschoten.

Over de inrichting, de organisatorische opzet en de exploitatie hebben we deze groep van gesprekspartners verder uitgebreid, onder meer met het JazzPodium (PJPJ) en de Voorschotense Ouderen Vereniging. Want we willen een MFA neerzetten die door zoveel mogelijk Voorschotenaren en organisaties benut en bezocht gaat worden. En met de Cultuurfabriek hebben we afgesproken dat we nu en straks onze inbreng en externe communicatie onderling goed zullen afstemmen, zodat in cultureel Voorschoten 'het geheel' meer wordt dan 'de som der delen'.

Dit Businessplan is gebaseerd op regelmatig en goed overleg met (potentiële) partners, met medewerkers en met de gemeente .

2 Positionering

De MFA wordt een brede accommodatie, een uitbreiding van de bibliotheek-nieuwe stijl. De bibliotheek is evenals het Filmtheater een van de grote merken en zij moeten herkenbaar blijven. De andere vaste gebruikers van het pand kunnen ook met logo op het pand.

De huidige kerntaken van de bibliotheek zijn verwoord in de Bibliotheekwet: lezen, leren, informeren, kunst & cultuur en ontmoeting & debat. Bibliotheek Voorschoten focust zich hierbij op de ontmoetingsfunctie en op het vergroten van de zelfredzaamheid van de inwoners. Met de komst van de MFA wordt de programmering uitgebreid en wordt ook de openstelling uitgebreid.

Wat willen we zijn?

De huiskamer van het dorp die vele culturele, maatschappelijke en educatieve activiteiten en organisaties faciliteert. Deze is laagdrempelig voor iedereen, een ontmoetings- en verblijfsruimte met:

- ruime openingstijden;
- prettige verblijfs- en activiteitenruimtes om te lezen, leren en werken;
- meubilair en inrichting geschikt voor een breed scala aan activiteiten in ruimtes die zoveel mogelijk een multifunctioneel karakter hebben;
- bezoekers die worden verleid om actief te worden, maar tot niets verplicht zijn.

3.1 Kaders voor Beheer en organisatie

Om de continuïteit en de kwaliteit van de bibliotheek te kunnen waarborgen ligt het voor de hand om de MFA niet aan de bibliotheek toe te voegen, maar onder te brengen in een aparte rechtsvorm. Voor deze stichting hanteren wij de werknaam SMV, wat staat voor Stichting MFA Voorschoten.

De SMV heeft ten doel:

- a. het faciliteren van (culturele en maatschappelijke) activiteiten in de Multifunctionele Accommodatie Wijngaardenlaan door middel van het beschikbaar stellen (verhuren) van fysieke ruimte(n);
- b. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Met instemming van de gemeente, eigenaar van het gebouw, wordt de exploitatie van de MFA op basis van een huurovereenkomst bij de SMV neergelegd.

Bij de samenstelling van het bestuur SMV wordt gedacht aan 5 leden: een onafhankelijke voorzitter, een onafhankelijke penningmeester, een lid van OBVW, een lid van Filmtheater en een lid van de Cultuurfabriek.

De naam van deze MFA wijngaardenlaan moet nog worden bepaald. Het idee is geopperd om hiervoor een prijsvraag uit te schrijven.

3.2 Uitwerking Beheer

SMV is de stichting die de gehele exploitatie en het dagelijks beheer van de MFA-gebouw Wijngaardenlaan tot taak heeft en daarmee het gebruik faciliteert. De programmering is een taak van de zelfstandige gebruikers. De opzet/intentie is dat deze programmering elkaar versterkt. SMV kan hierbij faciliteren en stimuleren, met hulp van veel vrijwilligers van de partners. Voor zover ruimten onvoldoende worden benut, is het de taak van de SMV om het gebruik te vergroten met activiteiten/huurders die passen bij de identiteit van de MFA. SMV kan hierbij via de directeur van OBVW een beroep doen op het personeel en vrijwilligers van OBVW. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van de directeur OBVW.

Alle personeelsleden blijven in dienst van OBVW. Voor zover zij werkzaamheden verrichten voor de SMV zullen hun kosten worden doorbelast aan de SMV.

Daar waar medewerkers van OBVW ingezet worden bij de programmering, sturing en beheer van de MFA zal de gewenste aanpassing van de organisatorische opzet van OBVW zoveel mogelijk aansluiten bij het huidige organigram van OBVW.

Als grootgebruiker van de filmzaal wil het Filmtheater de coördinatie op zich te nemen van de verhuur van de grote zaal aan incidentele gebruikers.

SMV kan naast medewerkers van OBVW ook op de markt deskundigheid inhuren.

Belangrijke taken voor de SMV zijn:

- Inroosteren gebouwbeheer en baliemedewerkers MFA c.q. partners
- Aansturen van de Horeca (al dan niet uitbesteden aan een ondernemer)
- Programmeren en begeleiden brede culturele evenementen, in aanvulling op de (eigen) programmering van de vaste gebruikers
- Verhuur
- Financiële verantwoordelijkheid voor het gebouwbeheer en exploitatie van de MFA
- Faciliteren van de activiteiten van (sociaal-)culturele verenigingen en organisaties in Voorschoten en de samenwerking hiervan

De financiële verantwoordelijkheid voor de gebouw exploitatie van MFA berust bij SMV. OBVW zal de exploitatie van MFA/ SMV faciliteren.

Over enkele jaren zullen we de situatie voor OBVW, FTV en SMV evalueren, na overleg met de partners en met de gemeente.

3.3 Huurovereenkomst

- De gemeente is eigenaar van de MFA. SMV huurt deze accommodatie van de gemeente. Het maken en vaststellen van een huurovereenkomst tussen de gemeente en SMV geschiedt met instemming van het college van B&W.
- SMV op haar beurt sluit huurovereenkomsten met de huurders/gebruikers van de MFA. Met instemming van de gemeente gaan OBVW, FTV en straks SMV samen met de (potentiële) medegebruikers een huurovereenkomst opstellen.
- OBVW, Filmtheater en SMV krijgen twee jaar na de opening de tijd om de in dit Businessplan beschreven exploitatieopzet in samenwerking met de gemeente verder uit te werken en te detailleren.

In die tijd kunnen we de kennis/kunde binnen SMV op het vereiste niveau brengen en de samenwerking tussen de gebruikers ontwikkelen; dat geldt ook voor de horeca,

- De gebouw gebonden kosten zijn voor de gemeente; op dit terrein ontstaat geen exploitatierisico voor SMV en de gebruikers;
- Het exploitatierisico van de MFA ligt bij SMV en niet bij de gebruikers/huurders, die geen van allen dat risico kunnen dragen.
- Na de start hoeft OBVW of SMV geen onomkeerbare beslissing te nemen – na twee jaar volgt een go-or-no-moment voor de toekomstige verdere exploitatie;

De voor- en nadelen van deze gebruiksperiode zijn opgenomen in de risicoparagraaf.

Het bestuur van SMV heeft als taak toetsingscriteria op te stellen, waarmee in de toekomst de gebruiksperiode geëvalueerd kan worden.

3.4 Fiscaal

Met de accountant van OBVW en de controller wordt overlegd over de invulling van de financiële huishouding.

Btw (90%-criterium)

We gaan ervan uit dat de MFA meer dan 90% van de omzet aan Btw belaste goederen of diensten levert, waardoor de Btw over de gehele exploitatie kan worden teruggevorderd. SMV heeft geen medewerkers in dienst. Dus de medewerkers die vanuit OBVW bij MFA werken, worden met Btw gefactureerd. Ook aan de huurders van de MFA zullen verhuurfacturen met Btw worden verstuurd. Verder zijn horeca en film- en theaterprogrammering allemaal Btw-plichtige activiteiten.

Een en ander kan, na goedkeuring van dit Businessplan, met de Belastingdienst worden afgestemd en vastgelegd, waardoor mogelijke exploitatierisico's verdwijnen.

Consolidatie jaarrekeningen

Er zal naar gestreefd worden om een volledige kolommenbalans voor de SMV op te stellen, zodat zowel OBVW als de gemeente goed inzicht krijgen in de opbrengsten en uitgaven per kalenderjaar. De jaarrekeningen van OBVW en SMV kunnen worden geconsolideerd.

3.5 Toegang MFA en aantal medewerkers

Openingstijden, gecombineerd met de hoeveelheid activiteiten en met de wettelijke regelgeving over veiligheid, bepalen samen in hoge mate de benodigde hoeveelheid personeel en vrijwilligers in deze multifunctionele accommodatie.

Vanwege de activiteiten in de MFA overdag, 's avonds en in het weekend zullen de openingstijden voor de MFA langer zijn dan de huidige openingstijden van de bibliotheek. Minstens 3 x per week

verwachten we activiteiten tot 23:00 uur (vooral film). Dus buiten de vakantieperiodes gemiddeld 10 maanden 80 uur per week; in vakanties zal dat waarschijnlijk minder zijn, afhankelijk van de behoefte in het dorp.

De toegang tot het gebouw wordt dus zo ruim mogelijk gesteld. De bibliotheek krijgt dan bemande en onbemande openingstijden. Om ervoor te zorgen dat bezoekers te allen tijde een ticket voor activiteiten in het gebouw kunnen kopen, komen er wellicht zuilen voor online ticketverkoop. Als de balie open is, worden mensen indien gewenst persoonlijk geholpen. Verder zullen de baliemedewerkers bezoekers gastvrij ontvangen en goed weten door te verwijzen. Naar organisaties/activiteiten in de MFA, maar ook extern, vanuit de rol van de bibliotheek als informatiepunt digitale overheid en gelet op de Wet Inburgering. Om zo ruim en onbemand open te kunnen zijn, moet er tijdens onbemande openstelling altijd een beheerder in het pand aanwezig zijn. Daarnaast zijn er tijdens de bibliotheekuren altijd twee krachten nodig: één aan de balie en één bij de boeken, voor bibliotheek- specifieke vragen. Uiteraard met zoveel mogelijk inschakeling van vrijwilligers.

3.6 Vrijwilligers

Met de komst van de MFA stijgt het aantal vrijwilligers. De bibliotheek brengt er veel mee (nu 240, voor Voorschoten en Wassenaar samen), maar ook het filmtheater (nu 50). Ook de horeca zal waarschijnlijk op vrijwilligers draaien. En ook een beheerder kan wellicht vrijwilligers inzetten. De bibliotheek heeft in de huidige situatie de grens van het aantal vrijwilligers dat aangestuurd kan worden al bereikt. Daarom is vrijwilligerscoördinatie noodzakelijk.

3.7 BHV

De Arboret verplicht organisaties om doeltreffende maatregelen te treffen op het gebied van bedrijfshulpverlening BHV. Er moet een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RIE) komen waaruit blijkt hoeveel gediplomeerde Bhv'ers er tegelijk in het gebouw aanwezig moeten zijn. Het verdient dus aanbeveling dat alle vaste/betaalde medewerkers in het gebouw, een BHV-diploma hebben.

4 Administratie

4.1 Financiële administratie

De financiële systemen van de bibliotheek en van de MFA verlopen volgens hetzelfde stramien: personeelsadministratie, inkoop-verkoop administratie en de Planning & Control-cyclus.

Wel kunnen verschillen zitten in:

- de bibliotheek-ledenadministratie bij de bibliotheek enerzijds, versus de voorstellingenadministratie en de verhuuradministratie anderzijds;
- de btw-verplichtingen.

Deze verschillen vormen niet een onoverkomelijk probleem, als deze verschillen in de financiële administratie onderscheiden blijven. Deels is dit zelfs noodzakelijk vanwege de te gebruiken hardware- en softwarepakketten (administratief bibliotheekstelsel, versus het ticketing-systeem). Ervaringen elders lijken erop te wijzen dat er snel een geïntegreerd administratiepakket gaat ontstaan voor alle types van culturele organisaties. Ticketlab lijkt goede mogelijkheden te bieden. Het aantal te verwerken facturen neemt toe en ook moeten de inkomstenstromen uit ticketverkoop naar de juiste organisaties worden doorgeleid.

Voor het verzorgen van de administratie van de SMV zal in de begroting een stelpost worden opgenomen voor de financiële administratie en de personeelsadministratie.

4.2 Kaartverkoop(system)

Voor het specifiek kaartverkoopsysteem voor de theater/ filmzaal is Ticketlab een optie, met een bijpassende ticketprinter.

4.3 Verhuur-administratie

Overwogen wordt een gespecialiseerd pakket te gebruiken voor zaalverhuringen. Onderdeel van het pakket zijn offertes, voorcalculaties, nacalculaties en facturatie. Hiervoor zijn verschillende goede pakketten in de markt beschikbaar.

De verhuuradministratie zal worden gedaan door een medewerker van OBVW. Deze post wordt opgenomen in de personeelsbegroting.

4.4 Centrale inkoop

Inkoop van kantoorartikelen, energie, administratiediensten, schoonmaak, etc. kan centraal geschieden, waardoor efficiency-voordelen zijn te behalen.

4.5 ICT

ICT wordt verbreed vanuit de huidige dienstverlening van Graficom aan OBVW.

5 Programmering

5.1 Sociale en culturele programmering

De hoofdlijnen van het gebruik van de MFA worden voor de lange termijn afgesproken en er worden huurcontracten met de partners afgesloten waarin het aantal keren per jaar gebruik van een zaal is vastgesteld. Extra gebruik tegen meerkosten. Het activiteitenteam van de bibliotheek maakt een programmering bijvoorbeeld per 2 maanden of per kwartaal, maar wel inspeland op het gegeven dat de filmprogrammering per maand wordt gecommuniceerd.

Het activiteitenteam van de bibliotheek krijgt dus een brede opdracht. Ze dragen nu al zorg voor het ontwikkelen van nieuwe aanbod van en afstemming tussen het aanbod van de bibliotheek, culturele, sociale en educatieve organisaties. Ook draagt dit activiteitenteam zorg voor professionele samenwerkingen. Dit team kan worden aangevuld met vrijwilligers die verbonden zijn met partnerorganisaties die actief zijn in de MFA. Ook is afstemming met de Cultuurfabriek belangrijk omdat ook zij een trekker zijn van samenwerking tussen culturele organisaties in Voorschoten.

Daarnaast stimuleert het activiteitenteam na realisatie van de MFA de inbreng van de vaste huurders/partners van de MFA bij deze sociale programmering, zodat projectsamenwerking mogelijk wordt: gemeenschappelijke thema's, themadagen, presentaties, etc. Omdat de kosten van het sociale en culturele aanbod grotendeels vanuit de gemeente bekostigd worden, wordt in de exploitatieopzet van de MFA thans geen rekening gehouden met de kosten en opbrengsten van deze programmering.

5.2 Theater- en filmprogrammering

Bij de opzet van de nieuwe exploitatiebegroting voor de programmering gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

1. Het streven van de SMV is dagelijkse bezetting van alle zalen.
2. De theater- en filmfaciliteit zullen 'de loop in het gebouw bevorderen', er zullen met grote regelmaat voorstellingen plaatsvinden.
3. Het Filmtheater Voorschoten zorgt voor continuïteit van het gebruik van de grote zaal op basis van afspraken over de vaste filmdagen, maar wel met voldoende ruimte en flexibiliteit

voor theater en andersoortig cultureel gebruik. De grote zaal is primair bedoeld voor culturele activiteiten (film, theater, toneel, dans, muziek).

4. De projectgroep Theatervoorstellingen van de Stichting Beheer cultureel Centrum (SBCC) verzorgt in 2022 in het Cultureel Centrum 6 professionele theatervoorstellingen. Ook verzorgt het Filmtheater Voorschoten op verzoek van de gemeente jeugdtheatervoorstellingen. Deze projectgroepen werken nauw samen en kunnen worden gevraagd om in de nieuwe MFA de theatervoorstellingen te organiseren.
5. Dit naast belangrijke muziekkuitvoeringen zoals bijvoorbeeld PJPJ, die straks in de MFA in verschillende zalen tegelijkertijd uitvoeringen kunnen gaan organiseren.
6. Er wordt ruimte geboden aan jeugdvoorstellingen
7. Een MFA heeft als primaire doelstelling een 'ontmoetingsfunctie' of 'huiskamer' voor de inwoners, naast de faciliterende taak voor het verenigingsleven: "laagdrempelig, gastvrij, sfeervol, je komt je buurman in het theater tegen".
8. De programmering richt zich met voorrang op openbare voorstellingen. Als er desondanks in de planning ruimtes onbezet zijn kunnen deze verhuurd worden aan particuliere Voorschotenaren of bedrijven.

De filmprogrammering gebeurt door het Filmtheater Voorschoten. Met hen maken we afspraken over

- Beschikbaarheid en inrichting van de zaal en bijbehorende faciliteiten, zoals filmdoek, projectie- en geluidsapparatuur, verlichting, geluidsisolatie en -demping. Deze zaal wordt ook geschikt voor ander gebruik met daarbij passende apparatuur, zoals toneelverlichting, beamer, opslag van decorstukken en rekwisieten, kleedruimte.
- Beheer en onderhoud van de apparatuur
- Huurkosten, rekening houdend met het beschikbaar stellen van apparatuur. Niet alleen voor film maar ook voor ander multifunctioneel gebruik van de film- en theaterzaal.
- Kaartverkoop, toezicht en toegangscontrole.

Met het oog op het realiseren van continuïteit in de programmering van het Filmtheater, het waarborgen van de voorgenomen benutting van de grote zaal (filmzaal) en het behalen van de exploitatie ambities zoals verwoord in de financiële toelichting is het noodzakelijk dat het Filmtheater op vaste momenten in de week programmeert. In aansluiting op het huidige gebruik koerst het Filmtheater op vier vaste avonden (woensdag t/m zaterdag). Daarnaast koerst het Filmtheater op het aanbieden van kinderfilms of jeugdtheater op woensdag-, zaterdag- en zondagmiddag en twee keer per maand op zondagochtend. Daarnaast wil het Filmtheater in de schoolvakanties 's middags kinderfilms vertonen. Buiten de vaste avonden gebruikt het Filmtheater nu ook al zijn zaal ook voor livestreams (van bijvoorbeeld opera's) of bij speciale gelegenheden of data (denk aan bijvoorbeeld 4/5 mei.) Tenslotte wil het Filmtheater in beide Kerstvakantieweken op gemiddeld 3 extra avonden films vertonen. Het gaat in totaal om ruim 350 dagdelen. De wens is dit aantal verder uit te breiden naar ruim 400 dagdelen.

In overleg kan door de huidige gebruikers van het CC een cultureel aanbod worden verzorgd. In verband met de filmprogrammering moet een afspraak voor ander gebruik van de grote zaal tijdig, dat wil zeggen 2 maanden van tevoren, worden doorgegeven.

Op basis van het huidige gebruik van het CC maken andere organisaties ongeveer 20 keer per jaar gebruik van de grote zaal. De verwachting is dat de zaal daarnaast 5 avonden door andere organisaties zal worden gebruikt. Dit betekent dat het Filmtheater gedurende het eerste jaar ongeveer 25 keer ruimte maakt voor ander cultureel aanbod. Voorafgaand aan het tweede jaar wordt dit geëvalueerd.

Als grootgebruiker van de grote zaal ambieert het Filmtheater de coördinatie op zich te nemen van de verhuur van de grote zaal aan incidentele gebruikers. De medewerkers van FTV hebben daar inmiddels ruime ervaring mee opgedaan in het Cultureel Centrum. Vaste verhuur zal via het bestuur van SMV lopen.

6 Verhuur

6.1 Uitgangspunten verhuur

Via de basisovereenkomsten met partners ontvangt de SMV vaste inkomstenstromen per jaar. Daarnaast ontvangt de SMV extra inkomsten uit losse verhuur van zalen. Kosten voor beheer en facilitair (bv. schoonmaakkosten) worden doorberekend aan de onderhuurders.

Verhuur van delen van de MFA aan vaste en tijdelijk huurders.

Vanaf de start zal de SMV de verhuur ter hand nemen.

De huuropbrengsten moeten op lange termijn voldoende dekking opleveren voor de beheerkosten en voor de afschrijving op de inrichtingskosten die gemaakt zijn om deze MFA te kunnen opstarten. Dit naast subsidie en schenkingen die we ook hopen te krijgen door de inzet van de stichting Vrienden van de bibliotheek Voorschoten.

6.2 Verhuurtarieven

In onze overleggen met de potentiële medegebruikers/partners is ook over hun huidige huur gesproken. SMV kan daarom deze huurtarieven meenemen in nader overleg mikkend op een sluitende toekomstige exploitatie van de MFA. De hoogte van de huurtarieven moet kostendekkend zijn en ook aansluiten bij het Voorschotense niveau. Anders gaan huurders ongetwijfeld kiezen voor een andere locatie.

6.3 Ruimtes en bezettingsgraad

We hebben verschillende soorten ruimtes die we verhuren of ter beschikking stellen:

1. Grote zaal, vooral voor film, theater, lezingen, etc.
2. Kleine zaal die grenst aan de foyer, met de mogelijkheid deze als één ruimte te benutten door de schuifwand te openen. Waardoor een nog grotere zaal ontstaat
3. Lokalen (2) die gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld vergaderingen, cursussen, muziek- of balletles.
4. Spreekkamers (3).
5. Kantoorruimtes: plm. 10 werkplekken voor de bibliotheek, Vluchtelingenwerk, zzp'ers, etc.

Door een zo goed mogelijke multifunctionaliteit van de inrichting willen we de bezettingsgraad van elke ruimte zo groot mogelijk maken. Zo kan een vergaderzaal ook gebruikt worden voor balletles, toneelrepetities, of muziekles, door de ruimte daarvoor geschikt te maken. Bijvoorbeeld door een beamer-aansluitpunt en projectiescherm, wifi, wandspiegel (wellicht met een gordijn ervoor), geluiddemping, stoelen die geschikt zijn voor aan een vergadertafel en wel goed stapelbaar zijn, bergkast voor geluidsapparatuur en voor kleding.

Ook bij de inrichting van de bibliotheekruimtes zal rekening gehouden worden met een multifunctioneel gebruik.

7 Horeca

De horeca van de MFA heeft drie delen:

- A. Avondhoreca bij theater-en filmvoorstellingen, lezingen en optredens door vrijwilligers, moet kostendekkend zijn

- B. Zelfbediening: Er komen automaten voor het zelf bereiden of kopen van koffie, thee, fris, etc. Want dag-horeca, is vanwege de lange openingstijden verliesgevend
- C. Catering. Kan incidenteel worden ingezet vanuit een locatie elders.

Horeca moet nog verder uitgewerkt worden. Verder kunnen we onderzoeken of er een horeca-exploitant te vinden is die een combi met de rol van beheerder wil maken. Ook moet er dan een horecaverunning komen.

Voor de horeca-activiteiten in het Cultureel Centrum is de Stichting Bar.enzo opgericht. Met Bar.enzo zal contact gelegd worden over wederzijdse wensen en mogelijkheden in de MFA. Stichting Bar.enzo is graag bereid in overleg te treden met SMV om te verkennen of de horecawerkzaamheden die nu worden gedaan in het CC worden voortgezet in de MFA.

8 Gebouw

8.1 Eigenaarslasten gebouw

De gemeente is en blijft de eigenaar van het gebouw. Dit betekent dat de gebouw gebonden kosten, zoals het groot onderhoud, OZB-eigenaarsdeel en opstalverzekering voor rekening van de gemeente blijven. Dit betekent dat de gemeente de huidige situatie grotendeels continueert.

Dus de partners hoeven geen tegenvallers te verwachten bij deze gebouwkosten.

8.2 Huurderslasten gebouw

De kosten van GWE (Energie) en vuilafvoer lopen via de SMV. Deze worden naar rato van de gebruik doorbelast in de verhuurtarieven.

De bibliotheek of SMV zal een gedeelte van het schoonmaakonderhoud moeten betalen; dit wordt in de begroting en in de verhuurtarieven opgenomen.

8.3 Aanpassingen aan het gebouw

Samen met de gemeente als eigenaar en met de (potentiële) partners werkt de bibliotheek aan een lijst met noodzakelijk en gewenste aanpassingen aan het gebouw, inventaris en installaties.

Met de gemeente is besproken dat deze investeringen deels voor rekening van de gebruikers kunnen komen, naast bijdragen uit sponsoring en subsidie.

Er bestaat voor OBVW en andere partners geen risico t.a.v. de gebouw gebonden kosten.

Een tussen gemeente en OBVW-opgestelde demarcatielijst geeft de kosten voor verhuurder en huurder weer, voor zowel de jaarlijkse reguliere uitgaven, als voor de gevraagde eenmalige investeringen. Deze demarcatielijst zal onderdeel uitmaken van het huurcontract.

8.4 Inventaris en overdracht inventaris

De inrichting en inventaris van de MFA bepalen grotendeels het toekomstige succes. De bezoekers en gebruikers moeten zich er thuis voelen. De MFA wordt een ontmoetingsplek, een verblijfplek en een plaats voor activiteiten en evenementen. Daarom kan in veel ruimtes niet volstaan worden met standaard meubilair. In samenwerking met de partners moet bezien worden welke onderdelen van de huidige inventaris gebruikt kunnen worden en waar andere inventaris moet worden aangeschaft. Over de financiering hiervan zal ook nader overlegd moeten worden met de partners en met de gemeente.

8.5 Eenmalige kosten

Ten behoeve van deze eenmalige kosten heeft OBVW een vrijwillige inspanningsverplichting op zich genomen, om samen met de gemeente via een fondswervingscampagne een deel van deze kosten te kunnen dekken.

Aangezien deze fondsenwervingscampagne pas na de start van de bouw zal beginnen, kan op dit moment nog geen uitsluitel worden gegeven over de definitieve kosten en over de opbrengst. De globale raming eenmalige investeringen van de MFA bedraagt thans € 636.500. Dit is mede gebaseerd op de kosten van de inrichting van de bibliotheek en filmzaal in Wassenaar. Zie bijlage. Aanpassen meubilair en inrichting, bekabeling (voor zover niet onderdeel van de verbouwing) betreft horeca-apparatuur en keuken, verhuiskosten, aanpassen website, marketing-publiciteitsplan, film-beamer en bioscoopscherm, theatertechnische apparatuur, lichtinstallatie theaterzaal, overige eenmalige kosten.

Deze eenmalige kosten kunnen naar verwachting worden gedekt door

- Sponsoring. De Stichting Vrienden Bibliotheek Voorschoten is bereid om de werving van geld op zich te nemen en daar publiciteit voor te genereren. Naast particuliere schenkers en bedrijven denken ze ook aan fondsen zoals het Fonds 1818, Oranjefonds, Prins Bernardfonds, etc.
- Een substantiële gemeentelijke bijdrage, bijvoorbeeld vanuit de opbrengst van de verkoop van de kavel aan de Prinses Marijkelaan, waar nu onder meer het Cultureel Centrum staat.

Voorzover deze gelden niet toereikend zijn kan SMV een lening vragen van de gemeente en/of van een bank, waarbij ze de gemeente vragen borg te staan. De jaarlijkse lasten van rente en aflossing zullen dan wel een extra druk zijn op de exploitatie van de MFA.

9 Publiciteit en Marketing

9.1 Publiciteit

Communicatie over de programmering van het gebouw gaat gezamenlijk, gebruikmakend van en in aanvulling op de bestaande communicatiekanalen van MFA- partners. Bijvoorbeeld door een uitbreiding van de website van de bibliotheek met een gezamenlijke programmering, voor alle partners een eigen pagina, waar nodig met een link naar de eigen website. Gezamenlijke communicatie van de programmering vergt veel overleg en afstemming. Hiervoor zijn extra uren van de communicatiemedewerker begroot.

10 Financiën

10.1 Uitgangspunten voor de SMV-begroting 2024

De uitgangspunten die zijn gehanteerd bij onderstaande nieuwe, indicatieve, begrotingsopstelling voor de MFA; ze luiden als volgt:

- De gebruikers van de MFA hebben allen hun eigen financiële huishouding, die geen onderdeel uitmaakt van de SMV. Subsidieverlening of garantstellingen door de gemeente aan gebruikers voor te betalen huur aan SMV en voor activiteiten, maken geen onderdeel uit van de financiën van SMV.
- De gemeente staat garant voor een tekort op de totale exploitatie.
- Eigenaarslasten zijn voor de gemeente als eigenaar van het gebouw. Zoals groot onderhoud, OZB-eigenaarsdeel, verzekeringen, etc.
- Te betalen huur aan de gemeente door SMV. SMV berekent deze huur door aan de gebruikers
- Huuropbrengst. De opbrengsten van vaste huurders (OBVW, Filmtheater, Vluchtelingenwerk, Speeltheek, balletles, etc) plus die van incidentele verhuur voor bijvoorbeeld theatervoorstellingen, lezingen, muzikuitvoeringen, vergaderingen, etc

- Gebouw-gebonden huurderonderhoud en -kosten (huurdersdeel OZB, schoonmaak, klein onderhoud, etc.) blijven grotendeels bij de gemeente (exclusief gedeeltelijke schoonmaak). Want deze vallen thans onder de subsidie aan OBVW.
- Personeelskosten SMV worden door OBVW doorbelast aan de SMV. Want alleen OBVW heeft personeel in dienst dat (deels) werkt voor de SMV.
- Opbrengsten van fondsen- en sponsorwerving zijn enerzijds (incidenteel) voor de inrichtingskosten en anderzijds (ook structureel) voor de sociale activiteiten van SMV. Als de inrichtingskosten niet volledig gedekt kunnen worden uit sponsorgelden of aanvullende gemeentesubsidie zullen we een lening moeten afsluiten. Daarom hebben we in de exploitatiebegroting van SMV rente en aflossing van deze lening meegenomen; met een spanwijdte voor de meest gunstige en de meest ongunstige variant.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW.

10.2 Aanzet voor de begroting voor de MFA

De nieuwe begroting houdt rekening met groei:

- Bezoekersaantallen voor theater- en filmvoorstellingen en andere activiteiten kunnen groeien, hetgeen onmiddellijk de opbrengsten van deze bedrijfsonderdelen verbetert. We starten in 2024 met het aantal voorstellingen dat de huidige partners tot nu toe hadden, ook op andere locaties. We streven ernaar dat de samenwerking in de MFA ertoe zal leiden dat het gebruik en dus ook de baten en lasten zullen toenemen; zie verderop de prognose 2027;
- Alle partners werken met (veel) vrijwilligers.;
- Het zal in ieder geval noodzakelijk zijn, dat de bibliotheek of later de SMV een eigen vermogen kan gaan opbouwen, zodat eventuele exploitatietegenvallers vanaf dat moment in eigen beheer kunnen worden opgevangen. Een realistisch uitgangspunt voor de hoogte van een eigen vermogen, is circa 10% van de jaarlijkse omzet. De hiernavolgende pro forma-begroting geeft het beeld van het eerste volledige kalenderjaar 2024 en ook van 2027. In deze begrotingen is nog geen rekening gehouden met een 'surplus' voor het opbouwen van een eigen vermogen.

10.3 Financiële Paragraaf bij Businessplan MFA Wijngaardenlaan

In deze paragraaf schetsen wij de financiële consequenties van exploitatie van de MFA Wijngaardenlaan. Deze financiële paragraaf staat los van de exploitatiebegroting van OBVW. Hiervoor is gekozen om de complexiteit te verlagen en daarbij puur te kijken naar de financiële effecten als gevolg van het voornemen voor de realisatie en exploitatie van de MFA Wijngaardenlaan. De raming van de exploitatie van de MFA Wijngaardenlaan dient gezien te worden als de financiële mutaties die voortvloeien uit de vorming en de exploitatie van de MFA Wijngaardenlaan, die na instemmende besluitvorming door de Raad van Voorschoten, hopelijk in 2024 gerealiseerd zal worden.

De bouwkosten van de MFA Wijngaardenlaan zullen door de gemeente Voorschoten gedragen worden; het coalitieakkoord gaat uit van € 5,2 mln. De gemeente Voorschoten is immers eigenaar van het pand. De SMV wordt uiteindelijk de hoofdhuurder en afgesproken is dat de Bibliotheek de coördinatie zal hebben over de inrichting, het beheer en de exploitatie van de MFA. In goed overleg met (potentiële) medegebruikers/partners zal dit verder uitgewerkt gaan worden in een samenwerkingsovereenkomst.

De bouwkosten kunnen omlaag gebracht worden door gebruik te maken van de Subsidie DUMAVA (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) van het Rijk. Op grond daarvan wordt aan de eigenaar van dit historisch pand 30% van de kosten van verduurzaming betaald. Daardoor zal extra ruimte in het

raadskrediet ontstaan, bijvoorbeeld voor de kosten van tijdelijke huisvesting en inrichting. Met de gemeente moet afgesproken worden wie een beroep op deze subsidie gaat doen.

De financiële paragraaf bestaat uit de volgende onderdelen:

- Investerings in de inrichting;
- Financiering;
- Exploitatie 1^e jaar (2024) en 4^e jaar (2027);
- Risico's.

Alle bedragen in deze financiële paragraaf zijn zo goed mogelijk onderbouwd, maar nodig is een bandbreedte tussen 'minimaal' en 'maximaal'. Dit is gedaan door middel van onderliggende informatie, nadere onderzoeken, toepassing van kengetallen en op basis van voorbeelden elders. Als dit niet mogelijk is, zijn onderbouwde aannames gedaan en deze zijn expliciet vermeld.

Investerings in de inrichting

In dit onderdeel zetten wij de opbouw van de investering van de inrichting van de MFA nader uiteen. Daarbij is in de volgende tabel een nadere onderbouwing van het bedrag opgenomen. Hierbij vermelden we dat een ontwerp aan de basis ligt van de bedragen. Een aantal zaken (denk hierbij aan lampen, verlichting, techniek) kunnen worden overgenomen van het Cultureel Centrum. Hierdoor tracht de bibliotheek of SMV de kosten van de investering te drukken. De bedragen zijn inclusief loonkosten. De MFA wil graag veel installeerwerk laten uitvoeren door vrijwilligers. Dat laat onverlet dat voor specialistisch werk externe expertise zal moeten worden ingehuurd. Hier is in de raming rekening mee gehouden. De bedragen zijn alle exclusief BTW.

In Bijlage 1 staat een (vertrouwelijk) overzicht van de inrichtingskosten om de MFA te realiseren.

Financiering

De bovengenoemde investering zal gefinancierd moeten worden. OBVW ontbeert vermogen om zelf investeringen te doen. Zie paragraaf 8.5.

1. Sponsoring en fondswerving.
2. Subsidieverlening door de gemeente Voorschoten.
3. Lening van de gemeente of van een bank

Exploitatie 1^e en 4^e jaar MFA

In onderstaand overzicht is de opbouw weergegeven van de baten en lasten van de MFA. Het betreffen de verwachte mutaties die voortvloeien uit de MFA Wijngaardenlaan, nadat de MFA gerealiseerd is, 1^e jaar 2024 en 4^e jaar 2027. De onderbouwing van de posten is steeds aangegeven.

Mutaties Begroting MFA Wijngaardenlaan	2024		2027		
Soort	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Onderbouwing
Huur nieuwe Grote zaal	€ 15.000		€ 16.500		Huurovereenkomst met de gemeente op basis van kostprijsdekkende huur. 200 m2 x € 75 (aanname)

Huur Filmtheater		€ 20.000		€ 25.000	De eerdere huur van het filmtheater is hier als uitgangspunt genomen. (Voor overname beheer CC.) Hier liggen beperkte mogelijkheden om meer huur te vragen. Het aantal stoelen gaat niet omhoog (96 naar 100). Daarnaast maakt het Filmtheater gebruik van meer voorzieningen in de MFA en er ontstaan synergievoordelen door de samenwerking met de partners in het MFA (gezamenlijk programmering). Naar verwachting leidt dit tot meer voorstellingen en meer bezoekers voor het Filmtheater. Een huur van € 20.000 achten wij reëel, die in de nabije toekomst oploopt naar € 25.000.
Overige verhuur		€ 10.000		€ 30.000	Het gaat hier om de overige verhuur van de Grote Zaal en van de andere ruimtes. Als aanname wordt uitgegaan van 50 grote evenementen per jaar. Dit betreft een groei-model, waarbij men toe wil groeien naar 100 evenementen per jaar (€ 20.000 per jaar). Hierbij wordt gerekend met een tarief van € 200 per dagdeel. Dit tarief is de resultante naar een onderzoek van tarieven in andere accommodaties in de gemeente. In 2027 wordt uitgegaan van meer grote evenementen en van meer kleinere verhuringen.
Vervallen deel kosten gas		€ 10.000		€ 10.000	Overdevest heeft onderzoek gedaan naar de energielasten van het MFA. Dit is de resultante van dat onderzoek. Maar intussen zit er wel veel beweging in de energiekosten.
Extra electriciteitskosten	€ 9.250		€ 10.000		Overdevest heeft onderzoek gedaan naar de energielasten van het MFA. Dit is de resultante van dat onderzoek.
Schoonmaakkosten MFA	€ 10.000		€ 15.000		De huidige kosten voor het schoonmaken van de bibliotheek zijn € 15.000 op jaarbasis. De frequentie van het schoonmaken gaat omhoog en de oppervlakte wordt groter. Hierdoor is de verwachting dat de kosten zullen stijgen met € 10.000. Bij meer evenementen moet er vaker schoongemaakt worden.

Afschrijving inrichting	€ 52.567		€ 52.567		Binnen de opbouw van de investering is gekeken welke afschrijvingstermijnen van toepassing zijn: * Vloer en podium - 20 jaar; * Schuifwanden en inbouwkasten - 15 jaar; * Inrichting techniek - 15 jaar; * Tafels, stoelen, inrichting en verlichting - 10 jaar; * ICT - 4 jaar.
Bij volledige schenking vervallen deze voor de korte termijn	€ 0		€ 0		
Rentelasten lening	€ 5.304		€ 3.713		Aanname rentepercentage = 2,50%
Bij volledige schenking vervallen deze voor de korte termijn	€ 0		€ 0		
Onderhoudslasten	€ 12.000		€ 12.000		Zie hiervoor de inhoudelijk invulling de demarcatielijst van de gemeente Voorschoten. Het betreft hier de onderhoudslasten voor het dagelijks onderhoud. Voor de opbouw is gekeken naar de andere instellingen.
Verzekeringen/ beveiliging	€ 2.500		€ 2.500		Door uitbreiding dient de inboedelverzekering uitgebreid te worden.
Personele lasten voor programmering, vrijwilligerscoördinatie, frontoffice	€ 123.661		€ 50.000		Dit ziet er als volgt uit: * Beheerder (2 personen) = 1,11 fte (€ 46.277,80 per jaar) - want een groter pand met meer functionaliteiten en openingstijden; * Vrijwilligerscoördinator = 0,44 fte (€ 22.387,44 per jaar). In de MFA werken meer organisaties, dus het aantal vrijwilligers neemt toe. Begeleiding en coördinatie van hen is belangrijk. * Medewerker communicatie/marketing = 0,44 fte (€ 22.387,44 per jaar) - promotie en communicatie van de MFA; * Medewerker service = 0,78 fte (€ 32.708,28 per jaar) - gastvrouw/gastheer, administratie, baliefunctie, servicepunt digitale overheid. De personele uitbreiding voor beheer, vrijwilligers coördinatie, communicatie en service (balie) worden ingepland voor de eerste 2 jaar. Deze extra personele uitbreiding is nodig om de MFA in de aanvangsfase een extra impuls te geven. Deze inzet zal na 2 jaar geëvalueerd worden en verwacht wordt dat deze extra personele inzet dan teruggebracht kan

					worden. Bovendien wordt er van uit gegaan dat de kosten van genoemd extra personeel worden gecompenseerd door meer huuropbrengsten en wellicht ook horeca.
Horecaopbrengsten		€ 12.000		€ 40.000	Dit is een inschatting van de netto opbrengsten. Een exacte schatting is nog lastig te maken, omdat nadere afspraken over taakverdeling met huurder of beheerder nog niet zijn gemaakt. Zie hiervoor ook de paragraaf 'Risico's'.
Administratiekosten (uitbesteed)	€ 5.000		€ 10.000		De administratiekosten zijn in de huidige setting van de Bibliotheek uitbesteed bij ProBiblio. Op basis van de huidige afspraken is een inschatting gemaakt van de meerkosten als gevolg van het MFA.

ICT (beheer/onderhoud) website	€ 7.520		€ 7.520		De huidige kosten van de ICT leverancier van de Bibliotheek (Graficom) zijn € 15.000 op per jaar (€ 1.250 per maand gedurende 5 jaar). De verwachting is dat de dienstverlening voor de MFA moeten worden uitgebreid: meer laptops en vaste computers, bouwen en beheer van een website. Licentiekosten kassasysteem = € 210 per maand (€ 2.520 per jaar)
Onvoorzien	€ 5.000		€ 5.000		
TOTAAL, maximaal	€ 247.802	€ 52.000	€ 184.800	€ 105.000	Het verschil zijn de meerkosten vanwege de keuze voor een MFA. Subsidie ligt daarom voor de hand
TOTAAL, minimaal	€ 189.931	€ 52.000	€ 128.520	€ 105.000	
Vershil maximaal	€ 195.802		€ 79.800		
Vershil minimaal	€ 137.931		€ 23.520		

Uit bovenstaand overzicht blijkt in 2024 een verschil van maximaal -/- € 195.802 en minimaal € 137.931 tussen baten en lasten voor de MFA. Naar verwachting zullen in 2027 zowel de lasten als de baten gestegen zijn. Het verschil tussen baten en lasten wordt dan begroot op maximaal € 79.800 en minimaal € 23.520. Voor de verschillen tussen baten en lasten ligt het voor de hand dat de gemeente Voorschoten deze structureel subsidieert.

Over de rol van de gemeente en zijn bijdrage hieraan moeten nog heldere afspraken gemaakt worden.

Risico's en kansen

In dit onderdeel zetten wij de risico's en kansen aangaande de MFA uiteen. Daarbij benoemen we mogelijke beheersmaatregelen om het risico te beperken of te vermijden en om kansen te versterken.

	Risico's en kansen	Uitleg en beheersmaatregel(en)
1	Governance van de MFA is nog niet ingericht, hierdoor zijn veel zaken nog niet duidelijk. Inschatting risico = n.v.t.	Het sturingsmodel van de MFA is nog niet gemaakt. Met andere woorden de governance: verhouding tussen de gemeente Voorschoten, SMV (hoofdhuurder) en huurders is nog niet duidelijk en niet vervat in afspraken ten aanzien van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het gebied van inhoudelijk gezamenlijke programmering en het beheer van de MFA. Daarbij is het van belang dat de gemeente ook duidelijk maakt wat de opdracht voor de MFA is (vanuit maatschappelijke opgaven). Deze opdracht is leidend voor de inrichting van de governance en geeft richting voor een nadere uitwerking van de componenten van de governance. Het ontwerpen en inrichten van een samenwerkingsovereenkomst van alle partners is een gezamenlijk exercitie van de gemeente Voorschoten, Bibliotheek (thans hoofdhuurder) / SMV en andere belangrijke huurders (onder wie het Filmtheater Voorschoten).
2	De investeringskosten van de inrichting kunnen hoger uitvallen. Inschatting risico (10% van de investering) = € 63.650	Deze kosten zijn nu gebaseerd op een eerste inschatting en onderbouwing vanuit het ontwerp. De kosten kunnen straks hoger uitvallen door inschrijvingen van aanbieders (hogere materiaalkosten, hogere arbeidskosten etc.) dan begroot. Het gevolg hiervan is een hoger investeringslast en daarmee hoger kapitaallasten (aflossing en rente) en hogere afschrijvingslasten die drukken op de exploitatie van de MFA. In de investeringsraming is nu een post onvoorzien opgenomen (8% van de totale waarde) als buffer om dit op te vangen. Daartegenover staat de kans dat investeringen betaald gaan worden door sponsors. Zie het volgende punt.
3	Inrichtingskosten kunnen door sponsors betaald worden	De werving van sponsors (particulieren en fondsen) kan pas starten als de gemeente groen licht heeft gegeven én de investeringen in het gebouw en de jaarlijkse exploitatie voor zijn rekening wil nemen. Dit kip-ei probleem is een gegeven. Waarbij wij erop hopen dat mede door de inzet van de Stichting Vrienden van de Bibliotheek Voorschoten de inrichtingskosten in belangrijke mate door sponsoring gedekt zullen worden.
4	Verdiencapaciteit van MFA is beperkt en nog niet 'hard'. Inschatting risico = € 30.000 (minder horeca opbrengsten)	De verdiencapaciteit van de MFA richt zich in principe op twee zaken, namelijk de verhuur van specifieke ruimtes en inkomsten via horeca. Ten aanzien van de verhuur zijn diverse partijen in beeld die gaan afnemen zoals Filmtheater, Theaterplaats Giselle en Toneelgroep Voorschoten. Met die partijen zijn nog geen afspraken op papier gemaakt (nog niet 'hard') over de huur. Daarom zijn de huurinkomsten van de MFA nog onvoldoende 'hard'. Het is zaak voor de MFA om in de bouwfase met deze partijen om de tafel te gaan en nadere afspraken te maken over de verhuur. De inkomsten van de horeca vormen het tweede onderdeel van de verdiencapaciteit. Het inschatten van deze opbrengsten is lastig, omdat de afspraken hieromtrent (zie risico governance) nog niet zijn gemaakt. De geraamde horecaopbrengsten kunnen daarmee aan de hoge kant zijn. De horeca is voor de hurende partijen een inkomstenbron en de afdracht daarvan aan de MFA is wellicht niet gewenst en administratief complex. Een optie is horeca-inkomsten bij de huurders te laten en hogere huurinkomsten voor de MFA te begroten. Immers de hurende

		partijen krijgen waarschijnlijk meer bezoekers als gevolg van de inspanning van de MFA: synergie in de MFA als gevolg van gezamenlijk programmering, onderlinge kruisbestuiving, meer capaciteit, meer vrijwilligers, etc.
5	Op de huidige locatie is geen drank en horeca-vergunning aanwezig. Inschatting risico = zie risico 4.	De huidige locatie heeft geen horeca-vergunning. Dit beperkt de scope van de verkoop en de mogelijkheden voor de horeca. Er zal in overleg getreden moeten worden in hoeverre deze vergunning kan worden aangevraagd of kan worden overgeheveld vanuit het Cultureel Centrum. De kosten voor de aanvraag hiervan zijn niet meegenomen in de exploitatiebegroting.
6	Marktconforme huurprijzen, anders geen teruggave van BTW.	De in rekening gebrachte huur bij de hurende partijen dient marktconform te zijn. Anders is er geen sprake van BTW belaste verhuur en kan de BTW (ook over de investeringen) niet worden teruggevraagd.

=====

Bijlage 1 (vertrouwelijk)

Inrichtingskosten MFA/Bibliotheek	Lasten	Onderbouwing
Vloerafwerking	€ 50.000	1.000 m2 PVC incl. egaliseren en leggen á € 50 per m2
Bar/buffet	€ 15.000	Constructie inclusief apparatuur, bladen en aansluiting
Inrichting barruimte	€ 10.000	Tafels, stoelen, aankleding en apparatuur
Schuifwanden	€ 20.000	2x 7,40 m x 3,00 m inclusief glas en isolatie
Boekenkasten	€ 80.000	600 m boekenplank met 5 en 6 lagen
Tijdschriftenkasten	€ 10.000	Wand van 4m x 2m presenteer en opslag
Presentatiemeubel	€ 5.000	Uitstallingen bijzondere boeken met glas
Receptie	€ 5.000	Balie en computerzuilen
Kastwand kleine zaal	€ 7.500	Kastwand kleine zaal 8m x 3m hoog en 0,60 m diep
Inrichting leslokalen	€ 3.000	2x tafels en stoelen en TV-bord
Inrichting spreekkamers	€ 3.000	2x tafels en stoelen
Inrichting kleine zaal	€ 10.000	Opklapbare tafels en 60 stoelen
Inrichting kantoor	€ 5.000	Ontbrekende bureaus en kasten
Inrichting foyer	€ 20.000	Tafels, stoelen en spreekcabines. Input is verkregen op basis van ervaring bij het Theater Warenar te Wassenaar.
Inrichting jeugdruimte	€ 20.000	Stelpost - de hoogte van het bedrag is gebaseerd op de ervaring bij de bibliotheek in Wassenaar
Werkplekken raamzijde	€ 10.000	50 m werkplekken met aansluitingen
Stoelen werkplekken	€ 3.000	30 stoelen
Data, telefoon, kabel	€ 25.000	Stelpost - de hoogte van het bedrag is gebaseerd op de ervaring bij de bibliotheek in Wassenaar
Verlichting	€ 40.000	Stelpost - de hoogte van het bedrag is gebaseerd op de ervaring bij de bibliotheek in Wassenaar
Infosysteem activiteiten	€ 25.000	Tv-applicatie en schermen voor alle activiteiten
Advieskosten	€ 10.000	Advieskosten voor de inrichting en verlichting
Onvoorzien	€ 30.000	Stelpost - de hoogte van het bedrag is gebaseerd op de ervaring bij de bibliotheek in Wassenaar
Totaal	€ 406.500	
Grote zaal		
Vloerconstructie	€ 40.000	Constructie met 10 treden met ieder 10 stoelen en verlichting
Podium	€ 30.000	Vaste constructie met parket en veiligheidsverlichting
Vloerafwerking	€ 20.000	200 m2 á € 100 per m2
Stoelen	€ 50.000	100 stoelen (bioscoopkwaliteit) á € 500 per stuk
Verlichting	€ 10.000	Stelpost - de hoogte van het bedrag is gebaseerd op de ervaring bij vorige verbouwing van de bibliotheek in Voorschoten

Verduisteringsgordijnen	€ 15.000	Op afstand bedienbaar 5 meter hoge ramen zijgevel
Inrichting techniekruimte	€ 15.000	Stelpost - de hoogte van het bedrag is gebaseerd op de ervaring bij vorige verbouwing van de bibliotheek in Voorschoten
Filmapparatuur	Pm	Dit wordt door het Filmtheater geleverd
Muziekapparatuur	Pm	Dit wordt door het Filmtheater geleverd
Verlichting podium	€ 20.000	Theaterlampen inclusief aansturing
Advieskosten	€ 10.000	Advies- en uitvoeringskosten voor de akoestiek van de zaal
Onvoorzien	€ 20.000	Stelpost - de hoogte van het bedrag is gebaseerd op de ervaring bij de bibliotheek in Wassenaar
Totaal grote zaal	€ 230.000	
TOTAAL MFA	€ 636.500	