

— Het Klooster —

**natuurlijk  
bijzonder!**

**Lumens<sup>®</sup>**  
*Buurtruimten*



— Het Klooster —

**natuurlijk  
bijzonder!**



## INHOUD

1. Inleiding: WMO - beleid: Iedereen kan meedoen
2. Lumens Buurruimten: Visie & strategie
3. De Lumens Groep en Het Klooster
  - 3.1. Gebruiksmogelijkheden
  - 3.2. Welke (maatschappelijke) activiteiten gaan we ondernemen
4. SWOT- analyse & toekomst
  - 4.1 Het Klooster nu
  - 4.2 Het Klooster in de toekomst
  - 4.3 De samenwerking en relatie met de gemeente Waalre
  - 4.5 De huurperiode tot en met 2019
  - 4.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
  - 4.7 Gebruikersanalyse
5. Bedrijfsvoering
  - 5.1 Soort activiteiten
  - 5.2 Prijzen
  - 5.3 Waar komen de gebruikers van Het Klooster vandaan
6. Promotie en communicatie
7. Hoe gaat de personele invulling plaats vinden
8. Planning van de activiteiten
9. Exploitatieopzet
10. Conclusie

BIJLAGE: Initiatiefgroep HoudkloosterOpen (HKO) Waalre



## Het Klooster, natuurlijk bijzonder!

### 1 Inleiding: WMO – beleid: Iedereen kan mee doen

Het Klooster ligt midden in het kerkdorp Waalre. Samen met de oude en de nieuwe Willibrorduskerk vormt Het Klooster de religieuze driehoek. Een prachtige plek in een prachtige omgeving. Niet voor niets zijn het Rijksmonumenten. In 1911 begon men met de bouw van Het Klooster. De reden was de wens om een plek voor ouderen, kinderopvang, educatie en zorg voor elkaar te realiseren. Het Klooster is ontworpen door architect Louis J.P. Kooken. De Willibrorduskerk aan de Markt is eveneens van zijn hand: vandaar de architectonische overeenkomsten. In 1973, ruim 40 jaar geleden, werd Het Klooster een ontmoetingscentrum. Vanaf dat moment is de oorspronkelijke religieuze basis vervangen door een sociaal-maatschappelijke functie. Een functie die het heden ten dage nog steeds heeft. Gemeenschapshuis, ontmoetingscentrum, sociaal cultureel centrum of multifunctioneel centrum: hoe je het ook noemt, het Klooster is hét sociale ontmoetingscentrum in Waalredorp. Een plek waar bewoners al generaties lang komen en gaan. Ouderen van nu zaten er op school, hun kinderen gingen er naar het kinderdagverblijf, later naar de soos en nu vieren ze er Carnaval. De kinderen van hun kinderen gaan weer naar het kinderdagverblijf, de knutselclub, de muzieklles, dansles of naar een van de vele andere activiteiten. Iedere bewoner heeft er zo zijn eigen ervaringen. De geschiedenis die Het Klooster uitstraalt, zowel in het gebouw als voor de inwoners van Waalre, maakt dat deze plek ook een natuurlijke aantrekkingskracht heeft van historische waarde. Dat moet vooral zo blijven.

### ***Wat betekent Het Klooster voor Waalre ?***

#### *De veranderende zorg*

In het kader van structurele veranderingen in ons zorgstelsel worden ook de behoeftes aan sociaal-culturele voorzieningen geherdefinieerd. Ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Gaat dat niet meer, dan verhuist men naar een verpleeginrichting. Deze transitie vragen om een ruimte dichtbij voorzieningen zoals gezondheidscentra, winkels en mogelijkheden voor aangepaste culturele dagbesteding. Niet langer binnen een verzorgingscentrum, maar in het openbare domein, gedeeld en mede gebruikt door de andere inwoners. Zorg voor elkaar vraagt ook om een stevig huis, gesitueerd op een centrale plek. Gelet op de beperkte mobiliteit van de ouderen en de jongeren en gelet op de demografische ontwikkelingen, zal die behoefte om op loopafstand daar gebruik van te kunnen maken sterk toenemen. Het Klooster is zo'n sterk "thuis" voor alle doelgroepen, waar al meer dan 100.000 contacten per week plaatsvinden.

#### *Culturele infrastructuur in stand houden*

Van even groot belang is de overweging of de investering voor gemeentelijke huisvesting bijdraagt aan de instandhouding van de culturele infrastructuur, als het cement van de intermenselijke communicatie binnen een kleine gemeenschap. De Willibrorduskerk, Het Klooster en de oude Jongensschool staan al generaties lang in het centrum van Waalredorp en zijn mede bepalend voor de uitstraling van dat centrum. Wij hebben voor onze toekomstige generaties ook de verantwoordelijkheid voor het behoud van dat cultureel erfgoed. Dit is ook van belang als visitekaartje van het dorp en mede daardoor aantrekkelijk als woon- of vestigingsplaats.



**“We willen  
als gemeente  
een typische  
Kempensfeer!”**



### *Het Klooster is hét verenigingsgebouw / gemeenschapshuis*

Op dit moment maken een 90-tal verenigingen regelmatig dankbaar gebruik van de gastvrijheid van Het Klooster. Op welk moment van de dag men ook in Het Klooster binnenloopt: er zijn altijd mensen aanwezig. Een betere ontmoetingsplaats voor de inwoners is nauwelijks denkbaar. Wanneer men een analyse maakt van de gebruikers van alleen de grote zalen, dan blijkt dat er in Het Klooster 35 verenigingen afhankelijk zijn van die grote zaal.

Basisschool De Wilderen, 2 Biljartclubs, 2 Bridgeclubs, Buurtverenigingen, 2 Carnavalsverenigingen, Computerclubs, 3 dansclubs voor jongeren, Harmonie Juliana, Muzieklessen, 3 Koren, de Orchideevereniging, 2 Toneelverenigingen, Kookclubs, 2 Wijngenootschappen, 4 Schilderclubs, het St. Martinusgilde, Seniorenvereniging Waalre (K.B.O.), Stichting Brabants Gesneuvelden, Therapeutische Gym, 2 toneelverenigingen, Volksdansen, Waalres Erfgoed, Waalrese Vogelvrienden, de Zonnebloem en nog veel meer. Allemaal voelen ze zich thuis in Het Klooster. 4000 mensen maken op regelmatige basis en in verenigingsverband gebruik van deze ruimtes. 34 verenigingen doen hun "ding" er elke week. Alleen dat zijn al meer dan 1000 bezoekers per week. Tel daar de vele bezoekers van de activiteiten bij op en het aantal ontmoetingen lijkt oneindig.

Het Klooster is terecht van ons allemaal. En gezien het aantal aanvragen uit onze regio blijkt Het Klooster ook regionaal aantrekkingskracht te hebben. Het Klooster gaat niet over geld maar over interactie tussen mensen. Dat is in het huidige tijdsbeeld onbetaalbaar en sluit aan bij de koers die de gemeente Waalre in haar WMO beleid als speerpunt noemt; Iedereen kan meedoen!

### ***Toekomst van Het Klooster***

#### ***Ambitie***

Het Klooster, met haar rijke historie, de wijze waarop het door bewoners en de gemeente gebruikt wordt en de mogelijkheden die het biedt in het kader van sociaal ondernemen met en door bewoners, biedt voor de Lumens Groep de mogelijkheid om al haar ambities rondom werkelijk sociaal ondernemerschap te verwezenlijken. Het Klooster heeft alles in zich om zich te ontwikkelen tot een voorbeeld van bewonerskracht, ondersteund waar nodig, voorzien van een financieel gezonde uitvoering. Een uitdaging en een kans waar we gezamenlijk met de bewoners en de gemeente vorm aan willen geven. We doen dit op basis van onze ruime ervaring, zowel in brede dienstverlening binnen het sociaal domein, als op basis van onze expertise rondom beheer en exploitatie van sociaal maatschappelijk vastgoed.

Lumens Buurruimten is onderdeel van de Lumens Groep en is de facilitair-/ vastgoedexpert binnen het sociaal maatschappelijk vastgoed. Wij zijn een brede partner binnen het WMO beleidsveld en gespecialiseerd in het duurzaam maatschappelijk verantwoord exploiteren van accommodaties. Wij pakken voor de gemeente Waalre sociale vragen op in onze sociale onderneming. Lumens Buurruimten ziet kansen en gelooft in de exploitatie van sociaal maatschappelijk vastgoed waarbinnen participatie ons speerpunt is. Voorwaarde hiervoor is een financieel gezonde bedrijfsvoering waarbij geen winstoogmerk speelt maar kostenneutraal gewerkt wordt.

De sociale kracht van Het Klooster gaan we behouden en verstevigen: Het blijft de komende jaren een gemeenschapshuis voor bewoners en verenigingen. Ons doel is er een sociale onderneming van te maken waarbij we nieuwe concepten toevoegen zoals het leerwerkbedrijf en een podium voor cultuur & dans.



Door onderscheidend te zijn op het gebied van horeca met een bed & breakfast, zijn wij de facilitair en sociaal ondernemende partner voor bewoners en voor de gemeente Waalre.

### *WMO doelstelling*

Vanzelfsprekend sluiten we aan bij het WMO beleid van de gemeente. Het Klooster biedt veel ruimte voor uitvoering en inbedding van WMO doelstellingen (speerpunten) van de gemeente Waalre. Waar dit tot nu toe op een vanzelfsprekende wijze vorm kreeg binnen Het Klooster, wil Lumens Buurtruimten hier graag samen met de gemeente en haar bewoners verder meer gericht uitvoering aan gaan geven. De basis staat er, want momenteel biedt Het Klooster ruimte aan verenigingen en groepen mensen waarbij het 'elkaar ontmoeten' centraal staat: zoals dans, toneel, onderwijs, natuur, en lotgenotencontact. In Het Klooster zien we alle bewoners terug, van jong tot oud. Hierdoor is ook aansluiting bij zowel (kwetsbare) jeugd als de vitale oudere inwoners (de 'Zilveren kracht') van Waalre mogelijk. Verbinden en ontmoeten, daar staat Het Klooster voor. Belangrijke functies in het kader van de WMO en de verschillende prestatievelden die de gemeente Waalre in het beleidsplan noemt. Het Klooster is een gemeenschapshuis waarin de participatiegedachte al vorm heeft gekregen. Want samen doen en ondernemen, stimuleert onder andere leefbaarheid en sociale samenhang. Daarnaast hebben sommige verenigingen als doel om deelname van mensen met een beperking te bevorderen, zoals bijvoorbeeld de Zonnebloem, en mantelzorg en vrijwillige inzet te ondersteunen, en bevorderen.

In Het Klooster dat we voor ogen hebben, werken we met elkaar onder andere aan:

- Leefbaarheid en sociale samenhang;
- Bevorderen van deelname van mensen met een beperking;
- Bevorderen en ondersteunen van vrijwillige inzet.

In de volgende hoofdstukken van dit businessplan vindt u de uitwerking van onze ideeën, onze visie en aanpak, uitgewerkt naar het format dat u ons voorlegde, en aangevuld waar nodig.

## **2. Lumens Buurtruimten Visie en strategie**

Lumens Buurtruimten is onderdeel van de Lumens Groep: een stichting zonder winstoogmerk met de focus op maatschappelijke belangen.

### *Visie van Lumens Buurtruimten*

Lumens Buurtruimten verbindt, ondersteunt en deelt de kennis vanuit het facilitair- en vastgoedbedrijf op een eerlijke en transparante manier. Met onze specifieke kennis en ervaring (vanuit o.a. de exploitatie van wijkondernemingen, jongerencentra, Dynamo, Speelpark de Splinter en als facilitair bedrijf voor de Lumens Groep) helpen we bewoners en bewonersorganisaties op maat. Wij bieden eenvoudige oplossingen voor vaak complexe vraagstukken. Sociaal ondernemerschap is ons uitgangspunt. Lumens Buurtruimten zet daarbij haar maatschappelijke kennis van klanten en wijken in.

### *Missie van Lumens Buurtruimten*

Lumens Buurtruimten is dé facilitaire partner voor bewoners, organisaties en gemeenten binnen het sociaal maatschappelijk vastgoed in de regio Eindhoven. Wij ondersteunen bewoners bij het opzetten van wijkondernemingen, of helpen met het transformeren van bestaande buurtontmoetingsruimten naar wijkondernemingen. Wij delen onze netwerken en jarenlange ervaring onder andere op het gebied van exploitatie, programmering, bestuursvragen, maatschappelijk-sociale vragen, meerjarenonderhoudsplannen, facilitaire diensten, onze inkoopvoordelen, leerwerkconcepten en maatschappelijke kosten-batenanalyses.



**Eerlijke, duurzame  
streekproducten  
van leveranciers  
uit de directe  
omgeving.**







## *Strategie van Lumens Buurruimten*

Sociaal ondernemerschap is de basis van onze inzet. Sociaal ondernemerschap vereist bijdragen en committent van alle betrokken partijen, waarbinnen wij de verbindende en stimulerende factor zijn. Lumens Buurruimten ziet iedere opdracht als een project waaromheen een netwerk van betrokken partners gecreëerd, betrokken én geactiveerd moet worden: We verbinden partijen die kunnen en willen investeren, zowel financieel als in menskracht. We vragen partners gestructureerd om hun bijdrage binnen dit sociaal ondernemerschap, zowel op materieel als op personeel vlak. Zo wordt een sociale onderneming duurzaam gedragen, waarbij visie, missie en financiële gezondheid bij alle betrokken partners centraal staan, en geborgd worden.

### **3 Lumens Groep en Het Klooster**

#### **3.1 Visie op gebruiksmogelijkheden van Het Klooster**

We noemden het al eerder, in onze visie is Het Klooster een sociaal-maatschappelijke plek in Waalre. Bewoners participeren hier op een breed vlak, ieder vanuit een eigen visie, behoefte en/of noodzaak. Iedereen is welkom en wordt op een persoonlijke manier benaderd en betrokken. Zodat we dichtbij de bewoners staan en blijven. Dit is onze core business, het faciliteren, adviseren en exploiteren van maatschappelijk vastgoed.

De exploitatie van Het Klooster vraagt om een maatschappelijk verantwoorde onderneming met een gezonde zakelijke exploitatie. Wij vinden dat beide criteria samen kunnen en moeten gaan. Dit doen wij door Het Klooster in te richten als een horeca en facilitair dienstverlener. Wij combineren dit vervolgens met het concept leerwerkbedrijf vanuit een sociaal-maatschappelijke insteek. We gebruiken de expertise voor podium en evenementen van Dynamo en onze kennis en ervaring van wijkondernemingen voor beheer en exploitatie. Het duurzame maatschappelijke karakter van het leerwerkbedrijf waarbinnen we gebruik maken van streekproducten, levert een bijdrage aan De Centrumvisie (Natuurlijk, Cultuur en Culinair) met het Kempendorpse idee, anders gezegd: "Natuurlijk Bijzonder".

Deze brede benadering zorgt er voor dat we op sociaal-maatschappelijk vlak vele invalshoeken en raakvlakken hebben met de bewoners uit Waalre. We faciliteren en accommoderen de huidige huurders (bewoners- en organisaties, verenigingen, stichtingen). Het Klooster wordt door onze inzet een plek waar je kunt leren en werken, maar ook kunt drinken, eten en slapen en waar we helpen activiteiten te ontplooiën om deze vervolgens te faciliteren en te accommoderen.

#### **3.2 Welke (maatschappelijke) activiteiten gaan we ondernemen**

##### *Sociaal ondernemen*

De volgende (maatschappelijke) activiteiten gaan we bieden binnen Het Klooster:

- Restaurant
- Bed & Breakfast (B&B)
- Leerwerkbedrijf
- Podium voor dans & cultuur



Hoe gaan we deze activiteiten vorm geven? Als sociaal ondernemer. Sociaal ondernemen is niet hetzelfde als maatschappelijk verantwoord ondernemen, hoewel beide termen soms door elkaar gebruikt worden. Sociaal ondernemers zijn ondernemers 'die de wereld willen verbeteren.' Maar dan wel met een gezonde bedrijfsvoering en een win-win situatie voor alle mensen die meedoen, of betrokken zijn. We doen dit door personeel in te zetten met een langere afstand tot de arbeidsmarkt. Zij zijn niet alleen werkzaam in het restaurant en het B&B, zij volgen daarnaast ook een opleiding op maat in het Leerwerkbedrijf. Dit betekent dat bezoekers kennis maken met ander personeel dan ze gewend zijn. Mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, of mensen die net niet voldoen aan het gemiddelde uiterlijk in een restaurant. Bezoekers ervaren dat hun geld niet alleen besteed wordt aan een maaltijd of een overnachting, maar ook aan het ondersteunen van mensen voor wie werken (en leren) minder vanzelfsprekend is. De bediening kan wat trager zijn, soms valt er een bord, soms klopt een bestelling niet helemaal, maar tegelijkertijd is diezelfde bediening meer persoonlijk, betrokken en enthousiast. Kortom: het is geen gewoon restaurant. En geen gewoon B&B. Hiermee is het een ideale gelegenheid om uit te gaan voor groepen, zoals organisaties die 'iets' willen doen voor de maatschappij. Betrokken uit eten gaan en betrokken overnachten. De ervaring leert dat sociaal ondernemerschap aanjager is voor andere maatschappelijke activiteiten. Vanuit deze visie en ervaring staat sociaal ondernemerschap centraal in onze aanpak. Onderstaand gaan we verder in op deze invulling.

#### *Restaurant*

Het restaurant waar mensen kunnen lunchen en dineren komt op de begane grond. Wij beogen een terras aan de voorzijde van Het Klooster aan de zijde van het Gildeveld.

Het restaurant ligt aan een fietsroute waardoor we als restaurant goed toegankelijk zijn voor dagjesmensen en toeristen. Het restaurant straalt een typische sfeer uit van de Kempische streek. Op de kaart staan gerechten die we bereiden met lokale streekproducten. We zoeken samenwerking met lokale leveranciers en in overleg brengen we deze samenwerking onder de aandacht. We weten dat publiciteit belangrijk is om het restaurant en haar aanbod letterlijk en figuurlijk op de kaart te zetten. Voor leveranciers zijn wij een duurzame en sociaal betrokken partner die de belangen van het partnerschap onderkent en uitdraagt. We richten ons op een hoog niveau kwaliteit, met een toegankelijke, open en sociale uitstraling. Iedereen is welkom, waarbij we ons specifiek richten op jonge gezinnen met kinderen, maar ook organisaties die maatschappelijk verantwoord willen lunchen of dineren. We benadrukken deze doelroepen omdat daar naar onze ervaring markt voor is. Het restaurant wordt een verlengstuk van Stichting Robin Hood en het facilitair leerwerkbedrijf. Hiermee kunnen we voor leerlingen een extra verdieping bieden rondom horeca en hospitality.

#### *Bed & Breakfast (B&B)*

Van het zusterhuis maken we medio 2018 een Bed & Breakfast. In sfeer en uitstraling sluit dit volledig aan bij de sfeer van het restaurant. Het ademt ook de sfeer van het monumentale klooster en de regio de Kempen uit. Een perfecte plek dicht bij de natuur om je fietstocht te combineren met een overnachting maar misschien ook als overnachting na een trouwfeest.

Ook hier leren en werken mensen vanuit het leerwerkbedrijf, met die toevoeging dat naast horeca ook een stuk zorg en dienstverlening centraal staan. Het B&B is geen gewone B&B: het biedt naast reguliere bezoekers ook ruimte aan mensen die tijdelijk zorg of een overnachting nodig hebben. Dit kunnen kinderen zijn, maar ook volwassenen. Zorg en dienstverlening worden op maat ingeregeld, waarbij we gebruik kunnen maken van bestaande zorgverleners, maar waar we waar nodig ook lokale ondersteuning kunnen (laten) inschakelen. Dit concept werken we in de komende twee jaar verder uit, zodat het medio 2018 concreet vorm krijgt.



Het Klooster krijgt met deze invulling steeds meer het karakter van een huis van en voor inwoners, lokaal en regionaal. Toegankelijk voor iedereen, vanuit een sociaal kloppend hart. Tegelijkertijd biedt het ruimte voor innovatief sociaal ondernemerschap.

### *Leerwerkbedrijf*

Het restaurant en het B&B vormen de motor binnen de exploitatie, en tegelijkertijd de basis voor het leerwerkbedrijf. We noemden dit al in de inleiding, maar wat bedoelen we met een leerwerkbedrijf? Het restaurant en B&B functioneren als 'oefenbedrijf' voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Leren, werken en meedoen staan centraal. We bieden mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, zoals langdurig werklozen en Wajongers, de kans om stappen te (gaan) zetten in hun loopbaan. Werkervaring is daarbij het sleutelwoord. Het hebben van werk is meer dan werken voor een salaris: werk biedt de mogelijkheid een steentje bij te dragen aan de samenleving, toegang tot een sociaal netwerk, de (door)ontwikkeling van de eigen identiteit en een toekomst. Het is niet altijd even gemakkelijk om een baan te vinden. Soms hebben mensen een steuntje in de rug-, of simpelweg de juiste werkervaring nodig. We werken met het principe: instroom > doorstroom > uitstroom. De leerlingen stromen bij ons in en wij bieden werkervaring en coaching die hen verder gaat helpen. Daar waar nodig bieden we een opleiding op maat, waarna de leerling uitstroomt naar een andere werkgevers.

Voor de leerling biedt Het Klooster een opstap richting de arbeidsmarkt en/of opleiding, voor het restaurant en het B&B zijn de leerling extra 'handen' in de uitvoering. We deden met dit leerwerkbedrijf al ruime ervaring op in Eindhoven, met Stichting Robin Hood <sup>1</sup>


Stichting Robin Hood werkt nauw samen met de gemeente Eindhoven, het UWV en diverse scholen. We exploiteren vanuit deze stichting een aantal ondernemingen. De eerste onderneming was het wijkrestaurant Het Cruydenhuys, een succes dat navolging verdiende en ook kreeg. Inmiddels kwamen daar cateraar Reizende Spijzen, wijkrestaurant In de Voortuin, stadsrestaurant Caffee Allee en stadslokaal Broeiness Caffee bij. Stuk voor stuk bewijzen zij dat de aanpak van Robin Hood werkt. Ondernemingen die 100% kwaliteit bieden, met mensen die 100% inzet tonen. Dat is het succes van Robin Hood. De kwaliteit is niet afhankelijk van de mogelijkheden van de bijzondere werknemers, maar eerder omgekeerd. We dagen de leerlingen uit om te streven naar de kwaliteit die uiteindelijk nodig is om aan de slag te gaan in een reguliere baan. De resultaten spreken voor zich: Ruim 66% van de leerlingen binnen Stichting Robin Hood stroomt uit naar een vervolgopleiding en/of een betaalde baan. Binnen het onderwijs in Nederland ligt de norm op 42%.

### *Podium voor dans en cultuur*

In Het Klooster vinden ook nu activiteiten plaats rondom dans en cultuur. Wij bieden hierin actieve verenigingen en ook andere bewoners ruimte voor het organiseren van evenementen. Daarnaast verzorgen wij op basis van de behoefte en vraag andere activiteiten op het gebied van dans & cultuur. Maandelijks organiseren we een evenement in de grote zaal. We maken hiervoor niet alleen gebruik van mogelijkheden die bij bewoners en bewonersverenigingen aanwezig zijn, maar werken ook nauw samen met Dynamo uit Eindhoven, dat eveneens onder Lumens Groep valt, en waarmee wij ook nu al nauw samen werken. Dynamo is ervaren in programmering, en is enthousiast en ervaren in het organiseren en mede bedenken van evenementen op maat. De omzet die we met dit soort evenementen genereren, draagt bij in de exploitatie van Het Klooster.

---

<sup>1</sup> <http://www.robinhoodeindhoven.nl/>



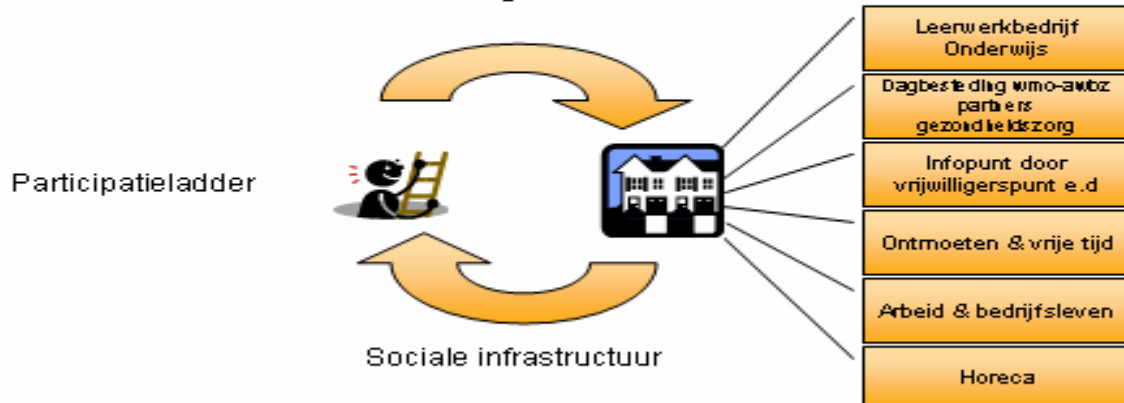
**Vele verenigingen  
vinden hier hun  
thuisbasis: dat  
willen we graag  
zo houden.**



ruimten voor mensen

## Wijkcentrum voor én van bewoners

Een bijdrage leveren aan de maatschappelijke en economische zelfstandigheid van bewoners



*“Sociale infrastructuur is het geheel van organisaties, diensten, voorzieningen en betrekkingen die het mogelijk maakt dat mensen in redelijkheid in sociale verbanden (buurten, groepen, netwerken, huishoudens) kunnen leven en kunnen participeren in de samenleving.” Engbersen, R. & A. Sprinkhuizen (1998). De noodzaak van investeren in de sociale infrastructuur. In: De Staatscourant, nr 142, 30 juli 1998.*

### 3.3 Doelstellingen

Lumens Buurruimten streeft de volgende doelstelling na:

Behoud en doorontwikkeling van Het Klooster Waalre tot een financieel gezonde onderneming, voor en door bewoners, met een maatschappelijke en sociale betrokkenheid en impact.

Deze doelstelling realiseren we door:

- het inrichten en exploiteren van een restaurant en B&B met een sterke sociale uitstraling;
- het inrichten en doorontwikkelen van een leerwerkbedrijf in Het Klooster;
- Het aangaan van partnerschappen met relevante partners in Waalre en in de regio;
- Mee te werken aan WMO doelstellingen van de gemeente;
- In te zetten op maximale bewonersparticipatie.



#### 4. SWOT analyse en toekomst

De SWOT is verwerkt in de afbeelding hieronder:

<b>SWOT</b>			
<b>Belangrijkste sterkten organisatie</b>		<b>Belangrijkste zwakten organisatie</b>	
1	Sociale organisatie / onderneming	1	Professionele keuken aanwezig / technische staat onbekend
2	Facilitair, Vastgoed en Horeca kennis	2	Technische staat Podium techniek
3	Dynamisch, slagvaardig	3	Lopende huurcontracten en afgesproken condities
<b>Belangrijkste marktkansen</b>		<b>Belangrijkste marktbedreigingen</b>	
1	Uniek concept leerwerkbedrijven Horeca en facilitair.	1	Rechtstreekse stroom klanten vanuit de bijstand. Vanuit UWV, WIJJeindhoven, regionaal werkteam.
2	Doelgroep restaurant geen concurrentie in de buurt.	2	Bestemmingsplan procedure



**Wij staan voor  
gastvrijheid en  
service: iedereen is  
welkom en we  
sluiten niemand uit!**





#### 4.1 Het Klooster nu

Het Klooster en ons concept bieden vertrouwen in de exploitatie voor de komende 10 jaar. De risico's vanuit bestaande huurovereenkomsten en condities zijn in beeld. We zijn alert op deze risico's en zien dit risicobeheer als standaard onderdeel van onze bedrijfsvoering.

In dit kader noemen we hier Basisschool de Wilderen. De basisschool wordt opnieuw gehuisvest. Het podium in deze nieuwe school vormt een risico in de exploitatie.

De nieuw op te zetten samenwerking met de Gemeente voor wat betreft de toestroom van deelnemers uit de bijstand/participatiewet vraagt om vertrouwen en inzet van zowel Lumens als van de gemeente. Uit ervaring blijkt dat een stevige investering in samenwerking bij aanvang noodzakelijk is. Wat verwachten we van elkaar, wie doet wat in selectie en begeleiding, maar ook in de informatievoorziening naar de deelnemers. Soms zit regelgeving in de weg. Het samen optrekken en bespreken van alle stappen in dit proces zijn belangrijk. Tegelijkertijd biedt deze samenwerking een geweldige kans om mensen kwalificerende scholing op maat te bieden. Een startkwalificatie is essentieel voor het vergroten van de kansen op de baan. Samen met de gemeente werken we zo aan uitstroom van inwoners uit de uitkering. Een win-win situatie voor zowel de individuele deelnemer als voor de gemeente (zie hiervoor ook het MKBA).

#### 4.2 Het Klooster in de toekomst

Lumens is enthousiast over de kansen met exploitatie van het klooster de komende 10 jaar. De uitbreiding op de bestaande woonwijk in de gemeente biedt extra kansen. We verwachten hier een potentiële doelgroep te vinden voor het restaurant. Het concept zoals wij dat aanbieden is uniek in de regio. Een sociale onderneming waarin mensen samenwerken in een restaurant, B&B, leerwerkbedrijf en op een dynamisch en ondernemend podium, in combinatie met het monumentale gebouw met haar Kempische karakter en sfeer, staat garant voor een regionale aantrekkingskracht.

#### 4.3. De samenwerking en relatie met de gemeente Waalre

Lumens Buurruimten werkt nauw samen met de bewoners en de gemeente Waalre. Als exploitant en huurder van Het Klooster vinden wij dit essentieel. Niet alleen vanuit zakelijk oogpunt, maar ook vanuit het gezamenlijk doel dat we nastreven: doorontwikkeling en behoud van Het Klooster Waalre als een financieel gezonde onderneming, voor en door bewoners, met een maatschappelijke en sociale betrokkenheid en impact. We zoeken de samenwerking op verschillende manieren:





- We werken graag nauw samen met de gemeente Waalre, als mede aanjager en visionair rondom maatschappelijk vastgoed in relatie tot speerpunten uit het WMO beleidsplan. Dit betekent dat we onder andere gezamenlijk willen optrekken in communicatie over onze plannen, maar ook in het delen van successen en evenementen. Door gezamenlijk op te trekken, het brede draagvlak voor Het Klooster uit te dragen, wekken we vertrouwen richting de inwoners van Waalre, maar ook richting nieuwe partners als werkgevers en leveranciers. Zo dragen we bij aan de sociale ontwikkelingen binnen de gemeente Waalre.
- Samenwerking met de gemeente is daarnaast essentieel in voor in-, door- en uitstroom van inwoners met een langere afstand tot de arbeidsmarkt, die kunnen en willen participeren binnen het leerwerkbedrijf van Het Klooster. We denken aan bewoners met een wwv uitkering, of de groep die onder de participatiewet valt, maar ook bewoners met een Wajong uitkering.  
We gaan hierover graag in gesprek met de afdeling Werk en Inkomen van de gemeente Eindhoven.
- Lumens Buurruimten werkt voor én met bewoners. Als Stichting hebben we geen commerciële drive echter een sociaal-maatschappelijk hart waarbij een gezonde, duurzame exploitatie hand in hand gaan met de maatschappelijke doelen op het gebied van participatie en vitaliteit van bewoners. Contact met en door bewoners is essentieel om Het Klooster door te ontwikkelen en te laten groeien in al haar functies.
- Samenwerking met sociaal-cultureel werk in Waalre is eveneens belangrijk. We stemmen hier een groot gedeelte van de programmering in Het Klooster op af (dans, toneel, literatuur.) De huidige (en toekomstige) huurders zijn hierin al actief, we werken dit graag verder met hen uit.

#### **4.5 De huurperiode tot en met 2019**

Lumens Buurruimten heeft een meerjarenbegroting opgesteld die aan dit document is toegevoegd. Een huurperiode van 4 jaar is voor de exploitatie niet realistisch. Daarom stelden wij een 10-jarenbegroting op waaruit blijkt dat de exploitatie dan wel haalbaar is. Dit heeft te maken met het omslagpunt, wanneer de investeringen worden terugverdiend in combinatie met de relatief hoge huurlasten.

Onze meerjarenbegroting zorgt voor continuïteit. Lumens Buurruimten is voor 10 jaar exploitant van Het Klooster en draagt hiermee bij aan de rust rondom Het Klooster - en borgt de financiële lasten voor de gemeente Waalre. Tevens geeft dit de mogelijkheid om duurzame relaties op te bouwen en herkenbaar te blijven voor bewoners van Waalre. Het vastgoed loopt inderdaad het risico op leegstand en verval. De komende 10 jaar is de gemeente zeker van haar opbrengsten vanuit Het Klooster en ondertussen werken wij met elkaar aan behoud en doorontwikkeling, met de focus op leefbaarheid en sociale samenhang.

De Lumens Groep zal Het Klooster niet aankopen, het aankopen van vastgoed past niet in de visie en doelstellingen van de Lumens Groep.

De Lumens Groep focust zich op sociaal maatschappelijke vraagstukken in de samenleving en werkt aan oplossingen met maatschappelijke meerwaarde en betekenis. Maatschappelijk vastgoed als sociale onderneming vormt hiervoor een basis.



#### 4.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) is een kapstok, een breed begrip waar op verschillende manieren uitvoering aan wordt gegeven. Wij richten ons op een maatschappelijke invulling van Het Klooster, waarin iedereen mee kan doen. Zowel de kwetsbare bewoners als de zelfredzame bewoners. Het Klooster zien wij als een plek waar mensen kunnen leren, werken, ontdekken en samenwerken zodat nieuwe communities gaan ontstaan. We geven hier invulling aan door het faciliteren en exploiteren van het restaurant en het B&B, waarbij (loopbaan)ontwikkeling van mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt essentieel onderdeel is (het leerwerkbedrijf).

##### *Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO)*

Als welzijnsorganisatie ondersteunt de Lumens Groep mensen bij het bevorderen van economische en maatschappelijke zelfstandigheid. Ook intern hebben we hier aandacht voor, binnen onze eigen bedrijfsvoering.

Niet allen ondersteunen we mensen uit de doelgroep met een langere afstand tot de arbeidsmarkt bij het werken en leren (o.a. als erkend leerwerkbedrijf) maar waar mogelijk bieden wij deze ook een betaalde plek in de organisatie.

In 2015 maakten we dit effect concreet, door het behalen van de eerste trede van het keurmerk Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO). Nu de Lumens Groep trede 1 van de PSO heeft behaald, is de ambitie om een trede hoger te stijgen. Daarmee krijgen nog meer mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie een kans, wat past bij de doelen van de Lumens Groep.

De plek op de eerste trede betekent concreet dat Lumens Groep meer personen uit de PSO-doelgroep werkzaam heeft dan bij bedrijven van dezelfde grootte-gemiddeld het geval is. We voldoen ook aan kwalitatieve eisen met betrekking tot passend werk, integratie, functioneren & ontwikkeling en begeleiding.

Om de mate van sociaal ondernemen zichtbaar te maken ontwikkelde Stichting PSO-Nederland samen met TNO, Start Foundation en andere organisaties uit de markt het keurmerk Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO). PSO stimuleert socialer ondernemen en creëert een duurzame social return. PSO heeft vier niveaus: een aspirant-status en drie treden.

Er wordt gemeten hoe organisaties bovengemiddeld scoren ten opzichte van andere organisaties als het gaat om het duurzaam bieden van passende werkgelegenheid voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie. Ook de prestatie van leveranciers en samenwerkingspartners wordt hierin meegenomen.

#### 4.7 Gebruikersanalyse

We benoemen hier de volgende gebruikersgroepen:

- Gebruikers
- Huidige huurders
- Huidige gebruikers
- Bezoekers restaurant lokaal & regionaal
- Bezoekers Bed & Breakfast lokaal & regionaal
- Bezoekers evenementen



**Een restaurant vooral  
ook voor gezinnen  
met kinderen:  
een plek om samen  
te genieten!**



## 5. Bedrijfsvoering

### 5.1 Soort activiteiten

We werken vanuit drie pijlers:

1. Het Klooster als wijk- en maatschappelijke onderneming
2. Het Klooster als leerwerkbedrijf: Restaurant en B&B
2. Het Klooster als podium (dans & cultuur)

#### 1. *Het klooster als wijkonderneming en maatschappelijke en sociale onderneming.*

We gaan ervan uit dat 90% van de huidige verenigingen / huurders in Het Klooster blijft. Dit getal baseren we onze ervaringen vanuit het concept Gemeenschapshuis. We borgen samen met deze verenigingen en huurders dat sociale activiteiten overeind blijven, zoals ze nu ook bestaan. Wij faciliteren en accommoderen deze verenigingen de komende tien jaar. Om ze ook een stem te geven zetten we een gebruikersraad op, vergelijkbaar met de nu actieve groep bewoners 'Houd Het Klooster Open.' Deze raad functioneert naast een programmaraad die zorg draagt voor een programmering op maat, op basis van behoefte en vraag van de bewoners van Waalre.

#### 2. *Het Klooster als leerwerkbedrijf.*

Het dorpsrestaurant runnen we als een leerwerkbedrijf, wat betekent dat we werken met een roulerend werknemersbestand. Onze medewerkers leren en werken, hierin begeleid door de werkleermeester (de kok en/of een beheerder). Met dit restaurant richten we ons op zowel de lokale bezoekers (inwoners Waalre) als bezoekers uit de regio (toeristen en dagjesmensen). De kracht van het restaurant ligt niet alleen in het authentieke Kempische dorpskarakter (met producten van regionale en lokale leveranciers) maar ook in het sociale karakter. Sociale ondernemingen kennen vaak een eigen karakter, en kennen een hogere 'gun' factor. Wanneer het kinderdagverblijf Het Klooster verlaat willen we deze ruimten toevoegen aan het restaurant en in het Zusterhuis komt een Bed & Breakfast-concept. Het restaurant met terras is 7 dagen in de week geopend. Je kunt er lunchen en dineren, gebaseerd op het Robin Hood concept, dat succesvol is.

#### 3. *Het Klooster als podium.*

We verzorgen maandelijks podiumactiviteiten in de grote zaal van Het Klooster. Hiervoor maken we gebruik van de aanwezige ervaring van Dynamo. Dynamo is een creatief platform voor jong talent. Een jongerencentrum, podium, workshopruimte en school in één. In de dynamische leer/werkomgeving ontwikkelt jong talent zich in dans, muziek, kunst, cultuur, sport en nieuwe media. Hiermee wil Dynamo het verschil maken voor een 'talent', maar ook voor een jongere die extra hulp kan gebruiken om 'grip' op zijn eigen leven te krijgen. Vanuit deze ervaringen kent Dynamo de jongerenwereld, maar ook de wereld van cultuur in al haar vormen. Dit netwerk, maar ook de ervaring van programmering op maat, in samenwerking met jong en oud, zet Lumens Buurruimten ook in voor Het Klooster in Waalre.

### 5.2 Prijzen

De prijzen die we hanteren in het Horeca- en restaurantgedeelte zijn vergelijkbaar met de prijzen van de omliggende horeca-exploitanten. We onderscheiden ons door de uitstraling van het sociaal ondernemerschap (de 'beleving', het gevoel van de bezoeker dat hij 'bijdraagt') en het monumentale pand, gecombineerd met de Kempensfeer die we creëren. Voor de verhuur van de zalen en ruimten hanteren we een variërend prijsbeleid met verschillende huurtarieven:

- Dorpsgerichte sociale activiteiten
- Bovengemeentelijke sociale activiteiten
- Commerciële activiteiten.



Hiermee zijn we laagdrempelig voor bewonersactiviteiten, en stimuleren we participatie. Commerciële partijen betalen een marktconforme huurprijs. Denk aan cursussen, vergaderingen van bedrijven, trouwpartijen. Voor het Bed & Breakfast-gedeelte zijn we concurrerend om een trek te krijgen vanuit de regio naar Het Klooster. We bieden bijvoorbeeld arrangementen aan voor fietsers en wandelaars.

### **5.3 Waar komen de gebruikers van Het Klooster vandaan**

Primair richten we ons op de bewoners van Waalre en de huidige huurders. Secundair, maar van groot belang voor de horeca, richten we ons op de regio. We willen met “Natuurlijk bijzonder” mensen trekken naar het restaurant, waar we onderscheidend zijn voor jonge gezinnen en organisaties. Ook spreken we mensen aan op het sociale karakter vanuit ons leerwerkbedrijf, de typische Kempensfeer en het gebruik van lokale producten en ingrediënten. Voor fietsers is Het Klooster een rustplek waar de “accu” opgeladen kan worden van de bezoeker én van de fietsen: ANWB fietsenservicepunt.

<http://www.anwb.nl/fietsen/fietsroutes/fietservicepunten/fietservicepunt-worden> .

We creëren een terras waar zowel jong als oud kan genieten, spelen en tot rust komen.

## **6. Promotie en communicatie**

Vanuit de propositie ‘Waalre dorp, natuurlijk bijzonder’ en het laden van o.a. het kenmerk ‘typisch Kempisch’ in tekst en vormgeving triggeren we de regio naar Waalre. Dit doen we door de inzet van eigen regio-overstijgende gebieds- en projectcommunicatie. We maken daarbij o.a. gebruik van de perscontacten en –afspraken van de Lumens Groep.

De Lumens Groep beschikt over een eigen professionele marketing & communicatieafdeling (inclusief grafische vormgeving) die zich naast het positioneren en promoten van o.a. buurruimten en het innovatieve Buurtruimte040 ook actief inzet voor de gebruikers hiervan. Vanuit het geloof in ‘bewoners aan zet’ en het onderschrijven van het belang van hun eigen regio, ondersteunt onze marketing & communicatieafdeling initiatieven van bewoners / deelnemers van harte. Zo dragen we bij aan het vergroten van draagvlak én draagkracht van activiteiten en initiatieven en helpen we deze kansrijker te maken. Uiteraard vanuit een lerende inzet en adviserende rol, zodat bewoners en deelnemers dit uiteindelijk zelf kunnen.

Deze mogelijkheden m.b.t. inzet van marketing & communicatie gebruiken we als belangrijke selling point in onze gebiedscommunicatie, omdat het hiermee voor verenigingen en bewoners van binnen- én buiten de regio nóg aantrekkelijker zal worden om hun activiteiten in Het Klooster onder te brengen.

## **7. Personele invulling**

Wij starten met twee beheerders. Uiteindelijk willen we werken met één beheerder die samen met een groep vrijwilligers verantwoordelijk is voor de exploitatie van het gemeenschapshuis. De beheerders zijn ook leermeester binnen het leerwerkbedrijf.

Voor het restaurant hebben we een kok in vaste dienst die ook werkt als leermeester binnen het leerwerkbedrijf.

De centrale administratie en facilitaire ondersteuning verzorgen wij van uit de backoffice organisatie binnen Lumens Buurruimten.



## 8. Planning van de activiteiten

Na goedkeuring van ons voorstel en het businessplan door de gemeenteraad van Waalre starten wij met uitwerking van het plan. In onderstaand schema staan de verschillende stappen in onze planning genoemd. Vanaf juni 2016 start de verbouwing van Het Klooster en in september 2016 willen wij van start gaan, na de opening van Natuurlijk Bijzonder Klooster. In de aanloop tot de opening hebben wij veelvuldig contact met bewoners en overige partners die essentieel zijn voor de (door)ontwikkeling van onze aanpak. Deze contacten en stappen ziet u terug in het projectplan, dat wij in mei 2016 gereed hebben (onze planning is afhankelijk van de planning die de gemeente Waalre hanteert bij het toetsen en beoordelen van het businessplan.)

Datum	Omschrijving	Actie
31-12-2015	Deadline businessplan	15 december 2015
31-03-2016	Toetsing door gemeenteraad gereed.	Gemeenteraad Waalre
	Gunning toestemming gemeenteraad businessplan	Gemeente Waalre
	Vorbereiding uitwerken businessplan tot projectplan	Lumens Buurruimten
	Start uitvoering project	Lumens Buurruimten
juni 2016	Verbouwing inrichting Klooster	Lumens Buurruimten
september 2016	Opening Natuurlijk Bijzonder Klooster	Lumens Buurruimten

## 9. Exploitatieopzet

Zie exploitatiebegroting op de pagina aan de rechterzijde.

<b>Gegevens</b>
Lumens Groep
Don Boscostraat 4
5611 KW Eindhoven

## Exploitatiebegroting 2016-2025 Beheer en exploitatie Klooster Waalre

Scenario: podium, dorpsrestaurant, dorpsonderneming in het leerwerkbedrijf, sociaal lab

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Opbrengsten</b>										
Subsidies	15.000	40.760	50.950	51.918	52.904	53.910	54.934	55.978	57.041	58.125
* Subsidies (participatiegelden UWV etc)	15.000	40.760	50.950	51.918	52.904	53.910	54.934	55.978	57.041	58.125
Diverse baten/lasten	258.613	588.437	616.445	645.839	676.689	709.066	743.383	778.715	816.149	855.441
* Deelnemersbijdragen	1.250	2.625	2.756	2.894	3.039	3.191	3.350	3.518	3.694	3.878
* Verhuur	50.500	106.050	111.353	116.920	122.766	128.904	135.350	142.117	149.223	156.684
* Bar	186.863	439.162	461.120	484.176	508.385	533.805	560.495	588.519	617.945	648.843
* Diverse baten/lasten	20.000	40.600	41.216	41.849	42.499	43.167	44.189	44.560	45.287	46.036
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>273.613</b>	<b>629.197</b>	<b>667.395</b>	<b>697.757</b>	<b>729.599</b>	<b>762.976</b>	<b>798.317</b>	<b>834.692</b>	<b>873.191</b>	<b>913.566</b>
<b>Kosten</b>										
Salariskosten	123.141	262.648	258.078	238.260	242.775	247.380	252.078	256.869	261.757	266.742
* Salariskosten	79.391	171.048	162.346	140.863	143.680	146.554	149.485	152.475	155.524	158.635
* Vrijwilligerskosten	3.750	10.000	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
* Personeel derden (evenementen + restaurant)	40.000	81.600	83.232	84.897	86.595	88.326	90.093	91.895	93.733	95.607
<b>Overige personeelskosten</b>	<b>4.705</b>	<b>9.500</b>	<b>12.100</b>	<b>12.150</b>	<b>12.150</b>	<b>12.150</b>	<b>12.150</b>	<b>12.150</b>	<b>12.150</b>	<b>12.150</b>
* Scholing	3.750	7.500	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
* Arbo	780	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
* Overige personeelskosten	175	500	600	650	650	650	650	650	650	650
<b>Huisvestingskosten</b>	<b>113.713</b>	<b>218.737</b>	<b>220.120</b>	<b>221.538</b>	<b>222.991</b>	<b>224.480</b>	<b>226.006</b>	<b>227.570</b>	<b>229.173</b>	<b>230.815</b>
* Huren	69.500	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000
* Onderhoud	8.750	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
* Schoonmaak	12.500	21.888	22.544	23.220	23.917	24.635	25.374	26.135	26.919	27.726
* Energie en water	20.963	36.349	37.076	37.818	38.574	39.346	40.133	40.935	41.754	42.589
* Overige huisvestingskosten	2.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
<b>Activiteitskosten</b>	<b>70.677</b>	<b>163.907</b>	<b>171.796</b>	<b>180.074</b>	<b>188.759</b>	<b>197.872</b>	<b>207.435</b>	<b>217.469</b>	<b>227.998</b>	<b>239.046</b>
* Activiteitskosten	5.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951
* Inkoop bar	65.677	153.707	161.392	169.462	177.935	186.832	196.173	205.982	216.281	227.095
<b>Organisatiekosten</b>	<b>34.672</b>	<b>33.947</b>	<b>31.734</b>	<b>32.027</b>	<b>32.326</b>	<b>32.631</b>	<b>32.943</b>	<b>33.260</b>	<b>33.584</b>	<b>33.914</b>
* Representatie - pr	20.000	10.000	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
* Contributies	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
* Kantoor	200	325	325	325	325	325	325	325	325	325
* Porti (en telefoon)	625	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
* Automatisering	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
* Advieskosten	2.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
* Administratiekosten	5.172	10.547	10.758	10.973	11.192	11.416	11.645	11.877	12.115	12.357
* Verzekeringen - Zakelijke lasten	1.875	3.825	3.902	3.980	4.059	4.140	4.223	4.308	4.394	4.482
* Overige organisatiekosten	1.550	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
<b>Afschrijvingen</b>	<b>19.167</b>	<b>38.333</b>	<b>38.333</b>	<b>64.167</b>	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>18.000</b>	<b>15.000</b>
* Afschrijvingen	19.167	38.333	38.333	64.167	45.000	30.000	30.000	30.000	18.000	15.000
<b>Totaal kosten</b>	<b>366.074</b>	<b>727.072</b>	<b>732.163</b>	<b>748.216</b>	<b>744.002</b>	<b>744.514</b>	<b>760.611</b>	<b>777.318</b>	<b>782.661</b>	<b>797.667</b>
<b>Exploitatie resultaat</b>	<b>-92.461</b>	<b>-97.875</b>	<b>-64.767</b>	<b>-50.458</b>	<b>-14.408</b>	<b>18.462</b>	<b>37.706</b>	<b>57.374</b>	<b>90.530</b>	<b>115.899</b>

### Liquiditeitsprognose per jaar

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijfsresultaat	-92.461	-97.875	-64.767	-50.458	-14.408	18.462	37.706	57.374	90.530	115.899
Afschrijvingen	19.167	38.333	38.333	64.167	45.000	30.000	30.000	30.000	18.000	15.000
Investeringen	175.000	0	0	69.000	0	75.000	9.000	0	0	0
Liquiditeitsprognose per jaar	-248.294	-59.541	-26.434	-55.292	30.592	-26.538	68.706	87.374	108.530	130.899

### BTW toepassing

Instellingen op sociaal-cultureelgebied (met leveringen en diensten van sociale en culturele aard) worden alleen in de belasting heffing betrokken als de jaaromzet hoger is dan € 68.067. De activiteiten van het Klooster vallen buiten deze subsidievrijstelling, daar de kantineopbrengsten vele malen hoger liggen.

Investeringen worden vanaf € 5.000 geactiveerd. De Lumens Groep is in staat de exploitatie voor te financieren, echter vormt dit belemmeringen voor verdere doorontwikkelingen



# Concept MKBA Het Klooster

5 jongeren p/j  
uit de bijstand:  
€ 78.945,-

€ 385.000,- aan  
maatschappelijke  
baten als effect van  
betere  
startkwalificaties

Maatschappelijk  
rendement ↑



Gemeente / UWV



Jobcoaching



€ 5.000,- p/j per  
leerling

Horeca  
opbrengsten  
€ 521.000,- p/j\*

Verhuur  
opbrengsten  
€ 127.000,- p/j\*  
\* Gemiddelde van 10 jaar



Niet alles wat je kunt tellen telt. Niet alles wat telt kun je tellen. Albert Einstein

### MOVA: leerwerkbedrijf



### Kerncijfers:

**Toelichting bij maatschappelijke financiële rendements:**  
1 jongere, die met vroegtijdig uitval, beter presteert op school en die een startkwalificatie haalt, levert in Euro's een baat op van 77.000 euro (uit: "de kracht van 1-gezin-1-plan in cijfers", jan. 2011)

### Gemiddelde bijstandsruiming in Waalre

Aantal mensen vallend onder de participatiewet

Aantal jongeren (< 27 jaar) in de bijstand

Aantal ouderen (> 55 jaar) in de bijstand

Ovige

Totaal

Kosten per jaar

en per bijstandgerechtigde

15.789

15.789

15.789

(bron: Tijdsduurberingen, IDAW en IDAZ per 1 januari 2013)

(bron: Tijdsduurberingen, IDAW en IDAZ per 1 januari 2013)

(bron: Tijdsduurberingen, IDAW en IDAZ per 1 januari 2013)

### Langdurig in de WWB/PW (>36mnd)

Bron: Kennisat Wet&Dijktand 2013

### Diploma norm

Lumens doorhulpen en Summa liveven 50% van de kandidaten méf een diploma aan het eind van de opleiding.

(inspectie van het Onderwijs haarteert een norm van 45,2%)

### Resultaat

#### 10 leerwerktrajecten

Percentage succesvolle duurzame uitstroom naar betaald werk

Percentage succesvolle duurzame uitstroom naar niet-betaald werk

Howan stroomt door naar een vervolopleiding (niveau hoger)

50%

30%

60%

#### Rendement op startkwalificatie

Percentage van de leerlingen behaald een diploma

50%

5 leerlingen

3 leerlingen

2 leerlingen

5 leerlingen

geen uitkering meer nodig

78.945

31%

startkwalificatie is verbeterd

385.000

(baat van 77.000 euro per jongere)

### Risico's

Uitval leerling binnen traject, ondanks zorgvuldige intake



## 10. Conclusie

Lumens Buurruimten staat voor de omvorming van Het Klooster naar een sociale onderneming met een centrale functie voor alle Waalrenaren. Samengevat ziet dit er als volgt uit:

- Er wordt een 10-jarige exploitatie- en huurovereenkomst met Lumens gesloten;
- Lumens realiseert een leerwerkbedrijf in Het Klooster en gaat aan de slag met de uitkeringskaartenbak om instroom te realiseren. We starten met 10 leerlingen;
- Een nieuw restaurant en bed & breakfast met een verrassend elan;
- De gemeente ontvangt 10 jaar lang huuropbrengsten voor het Klooster;
- Lumens neemt de bestaande personele verplichting (1 fte) van de gemeente over.

Dit doen we voor:

- Het realiseren van participatie;
- Een gezonde exploitatie van Het Klooster;
- Regionale aantrekkingskracht voor Waalre “Natuurlijk Bijzonder!”;
- Een zichtbare bijdrage aan de Centrumvisie van Waalre door een bruisend Klooster.

Om een succes van dit plan te maken brengt Lumens Buurruimten een aantal expertises in.

- *Sociaal maatschappelijk vastgoed*: Met bewezen succes exploiteert Lumens dertien jongerencentra, negen wijkondernemingen, Dynamo en Speelpark de Splinter. Tevens faciliteren en accommoderen we vanuit deze expertise onze medewerkers in Eindhoven en de regio's;
- *Leerwerkbedrijf*: In onze wijkondernemingen is een facilitair leerwerkbedrijf (niveau 2) ingericht in samenwerking met het Summa College. 50% van de deelnemers rondt de opleiding succesvol af. Hiermee onderscheiden we ons in de opleidingenbranche door ruimschoots aan de door de onderwijsinspectie gehanteerde norm van 45,2% te voldoen. Binnen het horeca leerwerkbedrijf Stichting Robin Hood realiseren we zelfs een slagingspercentage van 70% met doorstroming naar werk of een vervolgopleiding;
- *Aansluiten bij lokale behoeften*: In ons plan komt de sfeer van de Kempen als rode draad terug in het restaurant en in de Bed & Breakfast. Het restaurant richt zich hierbij nadrukkelijk op jong volwassenen met kinderen en organisaties. Er wordt gewerkt met kwalitatieve streekproducten, geleverd door lokale leveranciers. De herkenbare, regionale en sociale sfeer maakt dat de huidige bezoekers zich thuis blijven voelen, waardoor een mooie mix van jong en oud ontstaat.

### Opbrengsten

Implementatie van ons concept binnen Het Klooster levert meer dan € 350.000,- aan maatschappelijke baten op. Daarbij is enkel gekeken naar de opbrengst vanuit het leerwerkbedrijf. De positieve effecten op de leefbaarheid door verhoogde participatie van bewoners en het tegengaan van vereenzaming van ouderen, zijn hierin niet meegenomen. Een besparing van 50% op het activiteitenbudget van SCW van de gemeente is een andere wezenlijke financiële opbrengst die ontstaat.

Last but not least betekent ons plan rust en zekerheid voor de huidige 60.000 vaste bezoekers van Het Klooster.

### Resultaat in de volle breedte

Het Klooster krijgt een nieuw perspectief door omvorming tot een sociale onderneming voor alle Waalrenaren. Door de huidige maatschappelijke functie aan te vullen met een leerwerkbedrijf, een nieuw restaurant en de Bed & Breakfast met een verrassend elan en door nieuwe doelgroepen naar Het Klooster te trekken. Hiermee heeft Waalre een onderscheidend concept in huis voor de exploitatie van sociaal maatschappelijk vastgoed.

De gemeente Waalre krijgt in Lumens een betrouwbare exploitant en partner. Daadkrachtig vanuit het facilitair vastgoedbedrijf, maar met de expertise vanuit de Lumens Groep achter zich. Dit zorgt voor rust rondom financiën, bedrijfsvoering, risico's en liquiditeit.

Voor de gemeente kan er een dossier dicht. En is er de komende 10 jaar geen financiële zorg rondom huurlasten van het Klooster.



De Lumens Groep zet zich in voor maatschappelijke en economische zelfstandigheid van mensen. Het is deze inzet die maakt dat we Het Klooster in Waalre graag een nieuwe invulling willen geven. In de overtuiging dat in de juiste formule een krachtige mix te realiseren is van maatschappelijke meerwaarde en een gezonde exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Een mix en een totaalconcept die op lange termijn alleen maar winnaars kennen.



**Ik weet zo al iemand  
met een rugzakje  
die graag in het  
leerwerkbedrijf  
wil werken.**



## BIJLAGE 1

### **Initiatiefgroep HoudKloosterOpen (HKO) Waalre.**

De gemeenteraad van Waalre heeft in november 2014 besloten om Het Klooster in 2018 te verkopen. Tenzij er plannen vanuit de gemeenschap zouden komen om het Klooster kosten neutraal open te houden. Er bestaat vanaf die datum een initiatiefgroep die zich inzet om mogelijkheden te zoeken, om het Klooster open te houden, onder aanvaardbare condities. Deze groep vindt dat sluiting van Het Klooster de doodsteek betekent voor onder andere het verenigingsleven in Waalredorp. Ook zou sluiting betekenen dat grote groepen kinderen en ouderen in Waalre nergens meer terecht kunnen voor hun sociale en culturele activiteiten. Kortom: de leefbaarheid van Waalre is in gevaar.

De initiatiefgroep HKO (HoudKloosterOpen) bestaat uit: Harrie de Greef (voorzitter Seniorenvereniging Waalre, KBO), Jorn van der Werf (Sociaal Maatschappelijk Ondernemer), Koen van Zon (voorzitter Vereniging Voor De Jeugd), Hans Daris (horeca Ondernemer De Wever), Gert van Vliet (docent Economie) Ton de Bonouvrie (oud Wethouder Waalre), Ronald Neggers (Ondernemer en bestuurder VoetbalVereniging Waalre) en Henry Karsmakers (vicevoorzitter Harmonie Juliana). Kortom: er is volop breed draagvlak binnen Waalredorp aanwezig.

De initiatiefgroep heeft een samenwerking gevonden met Lumens Buurruimten uit Eindhoven. Het afgelopen jaar werd veel informatie uitgewisseld. De initiatiefgroep is blij met het exploitatieplan dat Lumens Buurruimten en HKO eind december 2015, gezamenlijk, aan de gemeente Waalre aanbieden. Zij omarmen en ondersteunen het voor 100%.

Samen zullen we de komende 10 jaar, het Klooster voor alle bewoners open houden. Voor de toekomst ziet de initiatiefgroep zichzelf als een verbindende factor tussen Lumens, verenigingen en de gemeente Waalre. Zij zal verder opereren als een vraagbaak, een verenigingsraad en om samen te sparren over o.a. de programmering. Continuering van een breed draagvlak is in deze essentieel.

Mocht de gemeenteraad van Waalre in het voorjaar van 2016 besluiten om voor het nieuwe exploitatieplan te gaan, dan is het doel van HKO bereikt en blijft Het Klooster behouden voor het boeiende en bloeiende verenigingsleven in Waalre.

Wij bedanken Lumens Buurruimten voor hun inzet en samenwerking en zien de toekomst van het Klooster positief tegemoet.



**Lumens<sup>®</sup>**  
*Buurtruimten*