d.d. 17 januari 2022

AANZET
compact
Businessplan
MFA Wijngaardenlaan

voor OBVW
Openbare Bibliotheek Voorschoten Wassenaar

René Hooijdonk
Mariska Koning

17 januari 2022

1 Inleiding

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 (multifunctionele accommodatie).
De gemeente heeft de bibliotheek gevraagd de exploitatie van deze MFA op zich te nemen.
Na overleg in de gemeentelijke stuurgroep is afgesproken dat de bibliotheek als hoofdhuurder van de MFA in goed overleg met een groep (potentiële) medegebruikers een algemene MFA-gebruikersovereenkomst gaat opstellen die voor alle gebruikers geldt. Dus de medegebruikers zijn primair evenwaardige partners, wel ieder met een huurovereenkomst. Hierna noemen we hen ook onze 'partners'.
Het bestuur van de OBVW heeft gezegd hierover te willen beslissen op basis van een helder businessplan.
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.
Dit aangepaste compacte businessplan biedt meer financieel zicht op de investering en op de toekomstige exploitatie.

Het bestuur van de Openbare Bibliotheek Voorschoten Wassenaar (OBVW) heeft aan dit businessplan een aantal kaders meegegeven:

- Het belangrijkste kader is dat een eventueel verliesgevende exploitatie van de MFA niet ten laste mag komen van OBVW. Als het MFA-plan doorgaat zullen we daarom een aparte MFA-stichting oprichten; uiteraard na goed overleg met de gemeente en met de belangrijkste mede-gebruikers.
- Het bestuur wil bij de exploitatie van MFA een toezichthoudende/controlerende taak kunnen uitoefenen;
- Alle te voorziene risico's van de toekomstige exploitatie moeten in beeld gebracht en ondervangen worden, alvorens de exploitatie kan starten;
- De bibliotheek kan te allen tijde in beide gemeenten zijn kerntaken blijven uitoefenen;
- Blijvende herkenbaarheid van de MFA als bibliotheek.
- De benodigde verhoging van de thans veel te lage basissubsidie én de uitbreiding van de personele bezetting vanwege de MFA moeten tijdig worden gerealiseerd om overbelasting te voorkomen.

Zoals uit dit businessplan zal blijken, kan aan deze voorwaarden worden voldaan. De risico's zijn beschreven in de risicoparagraaf en waar nodig zijn de maatregelen voor het ondervangen van risico's beschreven.

Onze ideeën over het bouwkundig ontwerp hebben we sterk gebaseerd op de bevindingen vanuit veel verkennende gesprekken met een breed scala van (potentiële) medegebruikers. Zo spraken we met gebruikers van het Cultureel Centrum, het Filmtheater Voorschoten en het Jeugdtheater Theaterplaats. 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 Speelotheek, het Taalhuis en de Voorschotense Kunstkring. Voorts met de Toneelgroep Voorschoten, Vluchtelingenwerk en balletschool Giselle. En met BplusC, want die moeten immers hun pand aan de Richard Wagnerlaan 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, ondermeer 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 'het geheel' meer wordt dan 'de som der delen'.

Deze versie is nadrukkelijk een AANZET VOOR een Businessplan MFA Wijngaardenlaan. Want we willen voortdurend goed overleg voeren met onze (potentiële) partners, met onze medewerkers en met de gemeente voordat het bestuur van de OBVW dit Businessplan zal vaststellen.

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, maar wel kleiner. We blijven gebruikmaken van de landelijke huisstijl van de bibliotheek.

De huidige kerntaken van de bibliotheek zijn verwoord in de Bibliotheekwet: lezen, leren, informeren kunst & cultuur en ontmoeting & debat. Bibliotheek Voorschoten focus 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:

- lange openingstijden;
- prettige verblijfs- en activiteitenruimtes om te lezen, leren en werken;
- meubilair en inrichting geschikt voor een breed scala van 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

Het bestuur van OBVW heeft aan de voorbereidingen voor de ontwikkeling van MFA een aantal kaders meegegeven.
Het voor het beheer belangrijkste kader is, dat OBVW niet een exploitatieverlies mag gaan oplopen vanwege een eventueel verliesgevende exploitatie van de MFA. Het tweede belangrijke kader is, dat het bestuur ook bij de exploitatie van de MFA haar toezichthoudende/controlerende taak wil kunnen uitoefenen.
Daarom hebben we ervoor gekozen om de MFA niet aan de bibliotheek toe te voegen, maar onder te brengen in een aparte stichting. Voor deze stichting hanteren wij de werknaam SMV, wat staat voor Stichting MFA Voorschoten. Zo kiezen wij voor een exploitatieopzet die in financieel opzicht het minste risico voor OBVW met zich meebrengt: een tweede stichting oprichten met een bestuur en directie die nauw verbonden zijn met de bibliotheek. Met instemming van de gemeente wordt de exploitatie van de MFA op basis van een gebruiksovereenkomst bij de OBVW en de SMV neergelegd.
N.B. Deze mogelijkheid zal na definitieve besluitvorming door de gemeenteraad worden doorgesproken met het Filmtheater als belangrijkste medegebruiker, met de accountant van OBVW, met een controller, met een notaris.

3.2 Uitwerking Beheer
SMV is de stichting die de gehele exploitatie, gezamenlijke programmering en het dagelijks beheer van de MFA-gebouw Wijngaardenlaan voor OBVW verricht.
De (toekomstige) directeur-bestuurder van OBVW is ook de directeur-bestuurder van SMV. Alle personeelsleden blijven in dienst van OBVW, hun kosten kunnen worden doorbelast aan de SMV.
Programmering, sturing en beheer van de MFA zullen ongetwijfeld vragen om enige aanpassing van de organisatorische opzet, zoveel mogelijk aansluitend bij ons huidige organigram.
Belangrijke taken voor de MFA zijn:

- Dagelijkse leiding
- Inroosteren gebouwbeheer en baliemedewerkers MFA c.q. medegebruikers
- Aansturen van de Horeca (al dan niet uitbesteden aan een horecaonderneming)
- Programmeren en begeleiden culturele voorstellingen
- Verhuur
- Financiële verantwoordelijkheid voor het gebouw en culturele exploitatie van MFA
- Coördinatie en het ontwikkelen van de activiteiten van de bibliotheek en zijn partners
- Coördineren en ontwikkelen van de activiteiten van de (sociaal-)culturele verenigingen en organisaties in Voorschoten en de samenwerking hiervan
- Inroosteren van medewerkers MFA
- Financiële verantwoordelijkheid voor de sociale activiteiten van MFA
- Linking pin tussen OBVW en inhoudelijk partners voor de sociale activiteiten

De financiële verantwoordelijkheid voor de sociaal-culturele en gebouw exploitatie van MFA berust bij SMV. OBVW zal de exploitatie van MFA door inzet van SMV faciliteren.
Over enkele jaren zullen we de situatie voor OBVW, SMV en MFA evalueren, na overleg met de partners en met de gemeente.

3.3 Gebruiksovereenkomst
Met instemming van de gemeente gaan OBVW of SMV samen met de (potentiële) medegebruikers een gebruiksovereenkomst opstellen.
Voordelen

- OBVW groeit d.m.v. SMV uit tot belangrijkste sociaal-culturele partner van de gemeente;
- OBVW versterkt zodoende de centrumfunctie van Voorschoten. Hierdoor wordt OBVW samen met de vaste partners een spil in het sociaal-culturele leven in Voorschoten: Van en voor de Voorschotenaren en hun organisaties;
- De ligging nabij het centrum zorgt ervoor dat OBVW met de vaste partners en huurders het MFA-gebouw dagelijks lang open kunnen houden;
- het exploitatierisico van de MFA ligt bij SMV en niet bij OBVW. OBVW wordt een belangrijke gebruiker. De gebruikersovereenkomst wordt dan ook gesloten tussen SMV en gebruikers.
- OBVW of 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 sociale programmering en de kennis/kunde binnen OBVW en SMV op het vereiste niveau brengen; dat geldt ook voor de horeca, theater- en filmprogrammering. Filmprogrammering doet het filmtheater. .
- De gebouw gebonden kosten zijn voor de gemeente; op dit terrein ontstaat geen exploitatierisico voor OBVW;
- OBVW hoeft op dit moment geen onomkeerbare beslissing te nemen - na twee jaar volgt een go-or-no-moment voor de toekomstige verdere exploitatie;
- Het maken van een gebruiksovereenkomst geschiedt met instemming van het college van B&W.

Nadelen
De voor- en nadelen van deze gebruiksperiode zijn opgenomen in de risicoparagraaf.
Het bestuur heeft besloten dat toetsingscriteria worden opgesteld, waarmee in de toekomst de gebruiksperiode geëvalueerd kan worden. Nu hebben we een reguliere huurovereenkomst met de gemeente.

3.4 Fiscaal
Met de accountant van OBVW en de controller wordt overlegd over een aantal mogelijke financiële varianten

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 21% Btw gefactureerd. Ook aan de huurders van de MFA zullen verhuurfacturen met 21% 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 Openingstijden en aantal medewerkers
Openingstijden, gecombineerd met de hoeveelheid activiteiten en met de wettelijke regelgeving over veiligheid, bepalen samen in hoge mate de benodigde hoeveelheid vrijwilligers en personeel in een sociaal-culturele accommodatie.
Vanwege de activiteiten in de MFA overdag en 's avonds en in het weekend zullen de openingstijden voor 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 openingstijden worden dus zo ruim mogelijk gesteld. De bibliotheek heeft bemande en onbemande openingstijden. Om ervoor te zorgen dat bezoekers te allen tijde een ticket voor activiteiten in het gebouw kunnen kopen, komen er zuilen voor online ticketverkoop. Als de balie open is, worden mensen indien gewenst persoonlijk geholpen. Verder moeten 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 bemande uren altijd twee betaalde krachten nodig: één aan de balie en één bij de boeken, voor bibliotheek specifieke vragen. Uiteraard met zoveel mogelijk ondersteuning door 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, bereikt. Daarom wordt een vrijwilligerscoördinator noodzakelijk.

3.7 BHV

De Arbowet 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 bibliotheeksysteem, versus het ticketing-systeem).
De huidige ontwikkelingen in de bibliotheek- noch in de theatersector lijken erop te wijzen dat er snel een geïntegreerd administratiepakket gaat ontstaan voor alle types van culturele organisaties. Ticketlab lijkt overigens wel 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 financiële administratie van de SMV zal in de begroting een stelpost worden opgenomen voor de financiële administratie en de personeelsadministratie.

4.2 Kaartverkoop(systeem)

Het specifiek kaartverkoopsysteem voor de theater/ filmzaal wordt Ticketlab, 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
Het activiteitenteam van de bibliotheek wordt uitgebreid om tot een gezamenlijke programmering te komen. De hoofdlijnen worden voor de lange termijn afgesproken en er worden contracten met de partners afgesloten waarin het aantal keren per jaar gebruik van een zaal is vastgesteld. Extra gebruik tegen meerkosten. Het activiteitenteam maakt een programmering bijvoorbeeld per 2 maanden of per kwartaal, die vanwege de filmprogrammering per maand wordt gecommuniceerd. De filmprogrammering Voorschoten en Wassenaar kunnen op elkaar worden afgestemd.

Het activiteitenteam draagt zorg voor het ontwikkelen van nieuwe aanbod van en afstemming tussen het aanbod van de bibliotheek, culturele, sociale en educatieve organisaties. Ook draagt het activiteitenteam zorg voor professionele samenwerkingen.
Daarnaast stimuleert het activiteitenteam de inbreng van de vaste huurders/partners van de MFA bij deze sociale programmering, zodat projectsamenwerking mogelijk wordt: gemeenschappelijke thema's, themadagen, presentaties, etc. Aangezien de kosten van het sociale en culturele aanbod ongetwijfeld 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. De theater- en filmfaciliteit zullen 'de loop in het gebouw bevorderen', er zullen met grote regelmaat voorstellingen plaatsvinden.
2. Met het Filmtheater Voorschoten maken we afspraken over de vaste filmdagen, maar wel met voldoende ruimte en flexibiliteit voor theater en andersoortig gebruik.
3. Jeugdvoorstellingen worden bij voorkeur op de zondagmiddag en in de schoolvakanties geprogrammeerd.
4. 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".

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 grote film- en theaterzaal.

- Kaartverkoop, toezicht en toegangscontrole.

6 Verhuur

6.1 Uitgangspunten verhuur

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

De verhuur van MFA aan vaste en tijdelijk huurders.
Vanaf de start van de exploitatie door OBVW, 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 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 marktconform zijn en aansluiten bij het Voorschotense niveau. Anders kiezen huurders 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.
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), stoelen die geschikt zijn voor aan een vergadertafel en goed stapelbaar zijn, bergkast voor geluidsapparatuur en voor kleding.

7 Horeca

De horeca van de MFA heeft drie delen:

A. Avondhoreca bij theater-en filmvoorstellingen, lezingen en optredens door vrijwilligers, is kostendekkend
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 benut 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.

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 OBVW hoeft geen tegenvallers te verwachten bij deze gebouwkosten.

8.2 Huurderslasten gebouw

De kosten van GWE (Energie) en vuilafvoer blijven bij de OBVW resp. de SMV.
De bibliotheek of SMV zal een gedeelte van het schoonmaakonderhoud moeten betalen; dit wordt in de begroting 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 komen, naast bijdragen uit sponsoring en subsidie.

Er bestaat voor OBVW geen risico bij 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 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 uitsluitsel 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 onze bibliotheek in Wassenaar.
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, theater technische apparatuur, lichtinstallatie theaterzaal, overige eenmalige kosten.
Deze eenmalige kosten kunnen 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 het Ambachts- en Baljuwhuis. Dit past immers uitstekend bij de intentie van de schenker om deze gelden in te zetten voor een publieke accommodatie.

Voorzover deze gelden niet toereikend zijn zullen we een lening vragen van de gemeente en/of van een bank, waarbij we 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 de bestaande communicatiekanalen van de bibliotheek. Dit betekent een uitbreiding van de website met een gezamenlijke programmering en voor alle partners een eigen pagina, waar nodig met een linkje 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 MFA-begroting 2024

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

• Filmvoorstellingen;
• Theatervoorstellingen door vrijwilligers en wellicht ook professioneel;
• Eigenaarslasten gemeente (groot onderhoud, OZB-eigenaarsdeel, verzekeringen, etc.) Pro Memorie;
• Gebouwgebonden huurdersonderhoud en -kosten (huurdersdeel OZB, schoonmaak, klein onderhoud, etc.). blijven grotendeels bij de gemeente (exclusief gedeeltelijke schoonmaak);
• Te betalen huur aan de gemeente;
• Personeelskosten OBVW/SMV conform opgave OBVW. Dit gaat om de volgende medewerkers: twee beheerders, vrijwilligerscoördinator, medewerker activiteiten, medewerker communicatie/ marketing en een medewerker service. Samen plm 3,2 fte. Maar wellicht kan deze uitbreiding 25% minder worden, zodat we slechts 2,4 fte extra medewerkers in dienst nemen.
• Huuropbrengst. De opbrengsten van vaste huurders (Filmtheater, Vluchtelingenwerk, Speelotheek, balletles, etc) plus die van incidentele verhuur voor bijvoorbeeld theatervoorstellingen, lezingen, vergaderingen, etc
• De sociale programmering wordt bekostigd vanuit de subsidie die de Bibliotheek dan wel de SMV ontvangt van de gemeente. In de exploitatieopzet van MFA is daarom geen rekening gehouden met de kosten en opbrengsten van deze programmering;
• 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 gemeente subsidie zullen we een lening moeten afsluiten. Daarom hebben we in de exploitatiebegroting van SMV rente en aflossing van deze lening meegenomen; meet een spanwijdte voor meest gunstige en de mees 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 wij en onze 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;

• We werken al met zeer veel vrijwilligers. Dat geldt ook voor het Filmtheater;

• Het zal in ieder geval noodzakelijk zijn, dat de bibliotheek of 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 hierna volgende 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 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 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 (ruim € 4 mln.) zullen door de gemeente Voorschoten gedragen worden. De gemeente Voorschoten is immers eigenaar van het pand. De Bibliotheek (OBVW) of de SMV wordt 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 governancestructuur.

De financiële paragraaf bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Alle bedragen in deze financiële paragraaf zijn zo goed mogelijk onderbouwd, maar nodig 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.

Investeringen 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) zal 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 installeer werk 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 1e en 4e 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, 1e jaar 2024 en 4e 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 huidige huur van het filmtheater is hier als uitgangspunt genomen. Hier liggen mogelijkheden om meer huur te vragen. Immers het aantal stoelen gaat om hoog (69 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 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 groeimodel, 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 kosten gas		€ 10.000		€ 10.000	Overdevest heeft onderzoek gedaan naar de energielasten van het MFA. Dit is de resultante van dat onderzoek.
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 Bij volledige schenking vervallen deze	€ 52.567 *€ 0*		€ 52.567 *€ 0*		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.
Rentelasten lening Bij volledige schenking vervallen deze	€ 5.304 *€ 0*		€ 3.713 *€ 0*		Aanname rentepercentage = 2,50%
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 Kan wellicht met 25% minder	€ 146.048		€ 146.048		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 het MFA werken meer organisaties, dus het aantal vrijwilligers neemt toe. Begeleiding en coördinatie van hen is belangrijk; * Medewerker activiteiten = 0,44 fte (€ 22.387,44 per jaar) - in de MFA wil men straks meer activiteiten organiseren (gezamenlijke programmering). Het organiseren hiervan ligt bij deze functionaris * 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. Tegenover de groter personele lasten staan meer huuropbrengsten en netto-inkomsten 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 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 **TOTAAL, minimaal** **Verschil maximaal** **Verschil minimaal**	**€ 218.089** ***€ 174.803*** **€ 218.189** ***€ 122.803***	**€ 52.000** **€ 52.000**	**€ 280.848** ***€ 188.056*** **€ 175.848** ***€ 83.056***	**€ 105.000** **€ 105.000**	Het verschil zijn de meerkosten vanwege de keuze voor een MFA. Subsidie ligt daarom voor de hand

Uit bovenstaand overzicht blijkt in 2024 een verschil van maximaal -/- € 218.189 en minimaal €122.803 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 -/- € 175.848 en minimaal € 83.056. Voor de verschillen tussen baten en lasten zal een beroep op de gemeente Voorschoten worden gedaan voor het structureel subsidiëren van deze bedragen.

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, Bibliotheek/ 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 de governance is een gezamenlijk exercitie van de gemeente Voorschoten, Bibliotheek/ SMV (hoofdhuurder) en de belangrijkste onderhuurders (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 sponsoren. Zie het volgende punt.	
3	Inrichtingskosten kunnen door sponsoren betaald worden	De werving van sponsoren (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. 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
Kastenwand kleine zaal	€ 7.500	Kastenwand 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	50m 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 a € 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	**€ 230.000**	
GRAND TOTAAL	**€ 636.500**	