Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	8 februari 2022
Onderwerp	Raadsinformatiebrief businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos
Zaaknummer	Z20 - 231831
Documentnr.	UIT/22 - 470360

Inleiding

Op 23 december jl. bent u via een raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos. Op dat moment is met u gedeeld dat het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos en het college op basis van alle onderzoeksresultaten een eensluidende conclusie hebben getrokken. Deze conclusie is dat zowel nieuwbouw op de huidige locatie als renovatie van de bestaande Speeldoos niet past binnen de financiële kaders die door uw raad zijn gesteld.

Ook is via deze raadsinformatiebrief met u het beoogde vervolg gedeeld, dat past binnen de samenwerkingsovereenkomst. Dit beoogde vervolg houdt in dat Stichting Theater de Speeldoos en het college de komende periode nader onderzoek doen naar de mogelijkheden op locatie Venvulas voor het realiseren van een nieuw sociaal cultureel centrum. Hiervoor dienen randvoorwaarden te worden opgesteld en aan uw raad ter besluitvorming te worden voorgelegd.

Het streven was deze besluitvorming in maart 2022 te laten plaatsvinden. Het onderliggende voorstel hiervoor, wilden wij ook benutten om u te informeren over de uitkomsten van de verschillende aanvullende onderzoeken die zijn uitgevoerd om te komen tot een (financieel) haalbare businesscase. Op dit moment is het nog niet mogelijk uw raad het genoemde voorstel voor te leggen. Het vraagt namelijk meer tijd om gezamenlijk met Stichting Theater de Speeldoos tot zorgvuldig afgewogen randvoorwaarden te komen. Omdat wij het van belang vinden uw raad goed op de hoogte te houden van het dossier, delen wij nu met u de uitkomsten van de aanvullende onderzoeken, de stand van zaken van de gesprekken over de randvoorwaarden voor locatie Venvulas en de conclusies van de gesprekken over de subsidievoorwaarden 2022.

Inhoudelijk

Uitkomsten aanvullende onderzoeken

Op 30 september jl. heeft uw raad de motie 'Onderzoek aanvullende scenario's De Speeldoos' aangenomen. Met deze motie heeft uw raad het college verzocht een aantal opties nader uit te werken en u hierover te informeren. Hierna volgt per onderwerp een korte samenvatting van de uitkomsten. Alle definitieve rapporten, net als de bevindingen van de verkenning naar de mogelijkheden op locatie Venvulas, zijn als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd.

1. <u>Renovatie van de huidige Speeldoos</u>
   Renovatie kan op verschillende manieren worden ingevuld. Hiervoor zijn door adviesbureau Brink diverse scenario's opgesteld. De conclusie is dat met nieuwbouw een efficiënter gebouw is te ontwikkelen dan met renovatie, wat resulteert in lagere lasten. Renovatie is financieel en conceptueel gezien niet interessant.

2. Second opinion naar de potentiële financiële opbrengst van twee lagen appartementen
   Naar deze vraag is breder gekeken dan enkel het realiseren van twee lagen appartementen. Er is twee partijen (TW Real Estate en Synarchis) gevraagd nader onderzoek te doen naar opbrengstmaximalisatie van woningen. Hiervoor zijn diverse scenario's in beeld gebracht. De netto opbrengsten variëren van € 550.000 tot € 2.030.000. De conclusie is dat woningbouw een manier is om extra inkomsten te genereren, maar niet de benodigde bijdrage oplevert om de businesscase sluitend te krijgen.
3. Betrekken theaterwerkplaats Novalis
   Synarchis heeft nader onderzoek gedaan naar de effecten van het betrekken van de theaterwerkplaats bij het te realiseren sociaal cultureel centrum. De conclusie is dat het toevoegen van een theaterwerkplaats conceptueel interessant is, maar geen financieel voordeel oplevert.
4. Verkenning mogelijkheden locatie Venvulas
   De kansen en beperkingen zijn bondig in beeld gebracht. De conclusie is dat het eerder -in opdracht van de eigenaar van locatie Venvulas- door De Twee Snoeken ingediende stuk is bedoeld als praatstuk. Het is geen doorgerekend plan en alles is nog bespreekbaar. Over alle kaders zoals ook bouwhoogte, de bestemming, het gebruik van het gemeentekantoor, de exploitatie van het sociaal cultureel centrum en het programma van eisen kan nog gesproken worden. De eigenaar van locatie Venvulas is zeer bereid om mee te denken over een ontwikkeling waarbij op locatie Venvulas een nieuw sociaal cultureel centrum wordt gebouwd en op de huidige locatie van De Speeldoos woningen worden gerealiseerd.

Hiernaast hebben Stichting Theater de Speeldoos en het college gezamenlijk een aantal onderwerpen benoemd die met elkaar nader zijn onderzocht om mogelijk te komen tot een (financieel) haalbare businesscase. Daarnaast zijn Zeker Fiscaal en Synarchis gevraagd naar een aantal onderwerpen nader onderzoek te doen. De rapporten die zij hebben opgeleverd hiervoor, zijn als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd. Hierna volgt per onderwerp een korte samenvatting van de uitkomsten.

1. Extra opbrengsten uit sociale activiteiten
   Het is mogelijk om extra sociale activiteiten te laten plaatsvinden in het nieuwe sociaal cultureel centrum. Dit heeft een maatschappelijke meerwaarde, maar levert financieel geen (significant) voordeel op.
2. Fiscale gevolgen eigendomspositie voor investering en exploitatie
   Er is hiervoor door Zeker Fiscaal een drietal toepasbare varianten nader in beeld gebracht. Elke variant heeft haar eigen voor- en nadelen. De keuze voor een variant en daarmee de fiscale gevolgen, zullen mede worden bepaald door de mate van bereidheid tot het nemen van fiscaal/financieel risico.
3. Fiscale gevolgen eigendomspositie voor inkomsten van derden
   Ook dit element is door Zeker Fiscaal onderzocht. Bij inkomstenverwerving door middel van sponsoring, giften en/of crowdfunding heeft de eigendomspositie geen negatief fiscaal effect. Het maken van een realistische inschatting van deze opbrengsten is in deze fase gecompliceerd. De inzet is daarom de businesscase sluitend te krijgen, zonder daarin aannames mee te nemen hierover.
4. Verlagen ambitie/serviceniveau
   Hier heeft Synarchis nader onderzoek naar gedaan. Het bijstellen van het ambitie/serviceniveau is mogelijk. De indicatieve besparing op de jaarlast bedraagt,

afhankelijk van de gekozen variant, maximaal € 30.000 tot € 50.000. Daarin is het risico op inkomstenderving door onder andere minder verhuur niet meegenomen. Kanttekening is dat Stichting Theater de Speeldoos het huidige serviceniveau als minimum ziet voor een sociaal cultureel centrum. Hierin ligt voor haar dan ook geen besparingsmogelijkheid. Het college is niet overtuigd van dit standpunt.

5. Verhoging huuropbrengsten
   Nieuwbouw wordt als logisch moment gezien voor huurharmonisatie en een eventuele huurverhoging. Kanttekening hierbij is dat deze huurverhoging beperkt kan zijn, vanwege de beperkte financiële draagkracht van huurders en gebruikers. De inzet is de businesscase sluitend te krijgen, zonder daarin aannames mee te nemen hierover. Er wordt dus geen rekening gehouden met huurverhogingen.
6. Compacter ontwerp
   Synarchis heeft twee scenario's uitgewerkt. Scenario twee is de meest compacte variant, omdat het muziekonderwijs hierbij wordt uitgeplaatst. In de samenwerkingsovereenkomst is de gezamenlijke ambitie opgenomen een bruisend sociaal cultureel centrum te realiseren. Het heeft daarom de voorkeur van Stichting Theater de Speeldoos en het college om het muziekonderwijs onderdeel te laten zijn van het nieuwe sociaal cultureel centrum. Beide partijen houden op dit moment vast aan de functionaliteiten van het programma van eisen zoals Synarchis dat heeft opgesteld.

Ook is op verzoek van Stichting Theater de Speeldoos een benchmark opgesteld naar begrote uitgaven voor cultuur bij andere, vergelijkbare, gemeenten. Deze benchmark is al wel gedeeld met Stichting Theater de Speeldoos, maar nog niet met haar besproken. Na bespreking zal ook deze informatie met uw raad worden gedeeld. Dit is conform de algemene procesafspraak die Stichting Theater de Speeldoos en het college met elkaar hebben gemaakt over het (moment van) naar buiten treden met informatie en eventuele standpunten daarover.

Randvoorwaarden locatie Venvulas
De afgelopen weken hebben Stichting Theater de Speeldoos en het college verkennend met elkaar gesproken over de mogelijkheden die locatie Venvulas zou kunnen bieden voor het realiseren van een sociaal cultureel centrum. Als uitgangspunt voor deze gesprekken heeft het college in concept een eerste aanzet gedaan voor mogelijk hieraan te verbinden randvoorwaarden. Deze eerste aanzet is gedeeld met Stichting Theater de Speeldoos en hierover zijn in een bestuurlijk overleg op hoofdlijnen de eerste reacties uitgewisseld. Stichting Theater de Speeldoos heeft aangegeven de komende periode nodig te hebben om de eerste aanzet van het college te beoordelen en mogelijk suggesties te doen voor aanvullingen of aanpassingen. Het streven is de gesprekken hierover deze maand te hervatten.

Naar aanleiding van berichten in de media over de eventuele ontwikkeling op locatie Venvulas, heeft een afvaardiging van omwonenden verzocht om een gesprek met de portefeuillehouder. Dit gesprek heeft plaatsgevonden. De hierbij ontvangen inbreng zal in samenspraak met Stichting Theater de Speeldoos ook nog verwerkt worden in de randvoorwaarden. Daarnaast zal burgerparticipatie een nadrukkelijk onderdeel zijn van het vervolgproces. In de randvoorwaarden die wij willen verbinden aan de beoogde ontwikkeling zal de wijze waarop hier invulling aan dient te worden gegeven, helder worden omschreven.

Het college hecht eraan ook op dit thema de met Stichting Theater de Speeldoos gemaakte algemene procesafspraak na te komen. Dit betekent in dit geval dat Stichting Theater de Speeldoos en het college eerst samen overleggen over de mogelijke randvoorwaarden en hierover niet naar buiten treden voordat hierover een gezamenlijk standpunt is ingenomen. Op dat moment worden de randvoorwaarden ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Na uw besluitvorming, kan het vervolgproces verder worden uitgevoerd.

Subsidievoorwaarden 2022
Omdat het moment van integrale besluitvorming over de businesscase later plaatsvindt dan voorzien, heeft uw raad ook voor het jaar 2022 een incidentele subsidie verleend aan Stichting Theater de Speeldoos. Deze subsidie is bedoeld voor het faciliteren van Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie. Zo lang het onderzoek naar de businesscase nog loopt, is er sprake van een incidentele subsidieverlening. Aan de subsidie worden dezelfde subsidievoorwaarden verbonden als in 2021. Het college houdt hiermee vast aan de kaders die eerder zijn vastgesteld door uw raad. Stichting Theater de Speeldoos heeft deze voorwaarden onder protest geaccepteerd.

<u>Knelpunten</u>
Tijdens de gesprekken over de subsidievoorwaarden is telkens overeenstemming gebleken over de beoogde functionaliteiten in het nieuwe sociaal cultureel centrum. Het rapport van Synarchis is daarbij leidend en wordt door beide partijen onderschreven. Tijdens de gesprekken kwam ook naar voren dat verwachtingen op sommige punten uiteenlopen. Stichting Theater de Speeldoos heeft geconstateerd dat zij met de gemeente niet steeds op één lijn zit waar het de uitleg van voorwaarden, termen en woorden betreft, zoals vervat in de subsidievoorwaarden en de samenwerkingsovereenkomst.

Ook heeft Stichting Theater de Speeldoos aangegeven nog steeds zoekende te zijn naar ruimte om invulling te geven aan haar ambitie en cultureel ondernemerschap. Dit gegeven is door Synarchis tijdens de raadsinformatieavond van 9 september jl. ook al expliciet benoemd. Om invulling te kunnen geven aan haar ambitie, heeft Stichting Theater de Speeldoos twee wijzigingen in de subsidievoorwaarden voorgesteld. Zij wil meer ruimte dan nu het geval is voor het initiëren van eigen activiteiten en zij wil niet worden verplicht een integrale kostprijs door te berekenen aan derden. Beide verzoeken passen niet binnen eerdere besluiten van uw raad. Het college heeft dan ook niet ingestemd met de verzochte wijziging van subsidievoorwaarden. Daarnaast heeft Stichting Theater de Speeldoos opnieuw verzocht om een meerjarige subsidie. Ook dit verzoek heeft het college afgewezen, omdat dit niet past binnen de door uw raad vastgestelde kaders.

Voor het college zijn en blijven de door uw raad vastgestelde kaders het uitgangspunt. Dit betekent dat wijzigingen enkel aan uw raad kunnen worden voorgelegd als zij onderdeel zijn van een integraal besluit over een businesscase. Dat geldt ook voor nieuwe subsidieafspraken. Een besluit over eventuele structurele subsidie kan dan ook alleen onderdeel zijn van een integraal besluit over de businesscase. Tot die tijd wordt aan Stichting Theater de Speeldoos enkel incidentele subsidie verleend. Tot het moment van integrale besluitvorming door uw raad, ziet het college geen reden de kaders tussentijds te wijzigen.

Vught

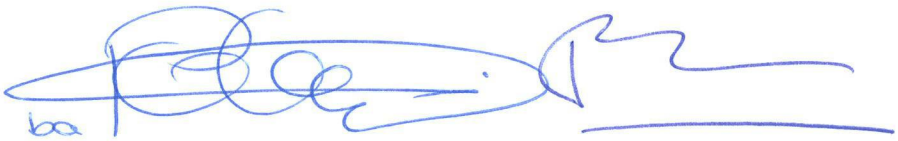
Tijdsplanning

Wij streven ernaar de gesprekken met Stichting Theater de Speeldoos over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een sociaal cultureel centrum op locatie Venvulas deze maand te hervatten. Zodra een inschatting kan worden gemaakt van het moment waarop deze randvoorwaarden ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd aan uw raad, informeren wij uw raad hierover. Met het raadsvoorstel dat wij u dan voorleggen, vragen wij uw raad ook een besluit te nemen over de afronding van de eerste fase van het onderzoek naar een haalbare businesscase.

Burgerparticipatie

De inhoud van deze raadsinformatiebrief is afgestemd met het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

Bijlagen:

1. Memo verkenning plan locatie Venvulas
2. Memo Brink
3. Rapport TW Commercial Real Estate B.V.

4a Rapport Synarchis
4b Rapport Synarchis, bijlage Sandwijk&

5. Memo Zeker Fiscaal B.V.

Verkenning plan locatie Venvulas

Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 30 september 2021 is per motie gevraagd om "*te verkennen of de optie van een SCC op het perceel van Venvulas BV een back-up plan kan zijn in het geval de scenario's van renovatie en nieuwbouw op de huidige locatie financieel te negatief uitpakken*". In reactie op dit punt heeft wethouder Van de Ven aangegeven dat het college wel kort in kaart kan brengen wat de kansen en beperkingen zijn, maar dat een volledige doorrekening van dit scenario meer geld en tijd zou kosten.

Op 6 oktober 2021 hebben wethouder Van de Ven (cultuur) en wethouder Du Maine (gemeentelijk vastgoed, financiën) een gesprek gevoerd met initiatiefnemer [redacted] en [redacted] van architectenbureau De Twee Snoeken. In deze notitie delen we de bevindingen uit dit gesprek.

Plan locatie Venvulas

Op 22 juni 2021 heeft [redacted] een studie naar de mogelijke positionering van een nieuwe Speeldoos op de locatie Venvulas naar de gemeenteraad gestuurd. Deze studie is uitgevoerd in opdracht van [redacted] De locatie aan de Secretaris Van Rooijstraat is in eigendom van [redacted], inclusief enkele panden aan de zijde van de Vliertstraat en de Leeuwensteinlaan.

[redacted] heeft het plan laten opstellen, omdat hij de locatie wil ontwikkelen tot iets wat beter past bij de andere ingrepen in het centrum. Er zijn al langer wensen om te ontwikkelen met woningbouw, maar mogelijk biedt dit ook een kans voor een sociaal-cultureel centrum. De studie van De Twee Snoeken is geen uitgewerkt plan, maar een eerste studie die nader uitgewerkt zou moeten worden tot een businesscase. Het is vooral bedoeld als opening voor een gesprek om te kijken naar een kans. [redacted] en [redacted] benadrukten daarbij dat over alle uitgangspunten in de studie nog te spreken is.

Voorlopige uitgangspunten van het idee zijn als volgt:

- [redacted] ontwikkelt de locatie Venvulas én de huidige locatie van De Speeldoos. Op de locatie Venvulas komt een SCC verbonden aan het gemeentekantoor en appartementen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat twee ringen van het gemeentekantoor gebruikt kunnen worden voor andere activiteiten. Op de locatie De Speeldoos komen ondergrondse parkeervoorzieningen en appartementen. In totaal gaat het om circa 80 appartementen.
- [redacted] levert het SCC casco op en draagt dit gebouw en grond voor een symbolisch bedrag van €1,- over. In ruil daarvoor ontvangt hij de grond van de locatie De Speeldoos in eigendom. Daarnaast zou de hypothecaire lening op de grond van De Speeldoos door [redacted] worden afgelost. Dit betreft de renteloze lening voor het overbruggingskrediet dat in april 2019 is toegekend aan De Speeldoos.
- In de studie van De Twee Snoeken wordt volgens [redacted] uitgegaan van wensen zoals geuit door Stichting Theater De Speeldoos. Dit pakket komt niet overeen met de opgehaalde wensen uit het onderzoek van Synarchis.
- De inboedel en inbouw (waaronder theatervoorzieningen en uitschuiftribune) zouden nog door de Stichting moeten worden bekostigd.

Aangezien het nog een idee betreft en de studie nog aan te passen is, is er geen exploitatieplaatje te geven. Dat vraagt meer uitwerking.

---

[1] Voor de goede orde is het van belang te vermelden dat wethouder Van de Ven enerzijds en [redacted] en [redacted] anderzijds, geen familie van elkaar zijn.

Reactie van de gemeente
De wethouders hebben kennis genomen van het idee. Zoals is aangegeven, ligt er geen concreet plan dat doorgerekend kan worden. Op onderdelen is het plan ook nog aan te passen. De wethouders hebben daarbij aangegeven dat drie punten van belang zijn:

- Hoogte
  De studie gaat uit van een hoogte met zes bouwlagen op de locatie Venvulas. Dat is qua aantal gelijk aan het gemeentekantoor. Op de locatie Speeldoos is voorlopig uitgegaan van een blok met vijf bouwlagen. Het huidige bestemmingsplan staat deze bouwhoogtes niet toe. Daarnaast staan aan diverse kanten eengezinswoningen met twee bouwlagen en een schuine kap. Daar moet in de opbouw rekening mee gehouden worden. Dat heeft effect op het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Overigens vraagt het realiseren van woningen ook een aanpassing van het bestemmingsplan.
- Combinatie met het gemeentekantoor
  Er wordt van uitgegaan dat in het gemeentekantoor veel ruimte leeg staat en dat twee van de zes bouwlagen een andere bestemming kunnen krijgen. Dat is niet de ervaring uit de pré-corona periode. Inmiddels is de ambtelijke organisatie, mede door de herindeling, verder gegroeid. Naast vaker thuiswerken moeten ook vaker vergaderingen en digitale overleggen op kantoor kunnen plaatsvinden. De verwachting is daarom dat het gemeentekantoor nodig blijft als kantoor. Dat heeft effect op de ruimtebehoefte van het SCC op de locatie Venvulas en mogelijk ook op het aantal woningen dat er zou kunnen komen.
- Structurele exploitatielasten
  De exploitatielasten zijn op basis van deze studie niet bekend. Het wegvallen van een deel van de kapitaallasten vanwege de overdracht van een SCC om €1,- heeft hier een positieve invloed op, maar moet worden afgewogen tegen de kosten voor beheer, onderhoud en exploitatie voor een periode van 40 jaar.

Vervolgtraject
De wethouders hebben met [redacted] afgesproken dat nu eerst het proces met Stichting De Speeldoos op de huidige locatie wordt voortgezet. Wanneer uit die onderzoeken mocht blijken dat dit geen haalbaar scenario is, dan kan alsnog het gesprek over dit alternatief worden opgestart. Dit is ook conform de samenwerkingsovereenkomst die is afgesloten met het bestuur van De Speeldoos én in lijn met de motie van de raad.

BRINK

MEMO

ONDERWERP	Indexering TDD 2019 en toegankelijkheid
PROJECT	Theater de Speeldoos Vught
DATUM	6 januari 2022
REFERENTIE	B002522/210118/ISO:RG/lm
AAN	Gemeente Vught
TER ATTENTIE VAN	[redacted]
VAN	[redacted]

01 Inleiding

Theater De Speeldoos is een cultureel centrum in Vught. Het pand waar De Speeldoos in gehuisvest is, dateert uit 1977 en heeft drie uitbreidingen gehad in de jaren negentig. Het gebouw heeft een kleine podiumzaal met balkon en biedt verder ruimte aan een muziekschool, een dansschool en diverse oefenruimte voor muzikanten en fanfare.
Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 3.350 m^2 verdeeld over drie bouwlagen met diverse niveauverschillen. De eerste bouwlaag ligt grotendeels onder het maaiveldniveau, hier zijn de danszalen en oefenruimten voorzien. De uitbreiding aan de Secretaris van Rooijstraat is verhuurd aan derden.

De tweede bouwlaag, met de podiumzaal, foyer, kantoren en oefenruimten, ligt ca. 2,5 meter boven maaiveld. De derde bouwlaag is een halve bouwlaag met kantoren en oefenruimten.
Het is een naar binnen gericht en weinig transparant gebouw.
Het gebouw is toegankelijk voor mindervaliden. De entree voor mindervaliden ligt echter aan de zijkant van het pand en niet bij de hoofdingang. Intern zijn er diverse niveauverschillen die bereikbaar zijn via hellingbanen en de derde bouwlaag is niet bereikbaar.
De podiumzaal heeft een podium van ca. 90 m^2 zonder toneeltoren, maar heeft wel een trekkenwand met 23 trekken. De podiumzaal biedt ruimte aan ca. 220 stoelen in de parterre en ca. 100 stoelen op het balkon.

02 Casus

Het gebouw heeft bouwkundig achterstallig onderhoud en zowel de gebouwinstallaties als de theatertechniek zijn gedateerd en aan vervanging toe. Het interieur van het gebouw is gedateerd, maar functioneert nog steeds door ter degen dagelijks onderhoud.
In 2019 is door Brink een Technisch Due Diligence rapport (TDD) opgesteld met als doel de risico's van de technische staat van onderhoud in kaart te brengen met de bijbehorende herstel- en onderhoudskosten.
Van 2019 tot heden zijn geen noemenswaardige onderhoudswerkzaamheden meer uitgevoerd.
Het gebouw heeft een gesloten karakter en de wens is om het gebouw transparanter te maken.
De toegankelijkheid voor mindervalide is weliswaar voorzien, maar is niet uitnodigend. Een entree om de hoek is niet meer van deze tijd. Verder is de bovenste laag niet bereikbaar voor mindervaliden.
Theater De Speeldoos heeft nu een podiumzaal, maar dient conform de SOK verbouwd te worden tot een vlakkevloerzaal.
De gemeente en de Speeldoos willen inzicht in de jaarlast, nadat het pand volledig is gerenoveerd en verbouwd tot een sociaal cultureel centrum, op basis van een exploitatie van 40 jaar.

De vraag aan Brink is als volgt:

1. Wat zijn de investeringskosten uit het TDD van 2019 geïndexeerd naar prijspeil heden?
2. Wat zijn de investeringskosten om het gebouw toegankelijk te maken?
   Voor het toegankelijk maken worden de volgende drie varianten gevraagd:
   - een minimale variant;
   - een maximale variant;
   - en een tussenvariant.
3. Wat zijn de additionele investeringskosten om het gebouw transparanter te maken?
4. Wat zijn de additionele investeringskosten om de podiumzaal te transformeren naar een vlakkevloerzaal?
5. Wat zijn de jaarlasten bij een exploitatie van 40 jaar?

02.01 Indexering investeringskosten TDD 2019

Het Technische Due Diligence Rapport voor Theater de Speeldoos heeft als peildatum 1 juni 2019.
Op basis van de BDB indexcijfers zijn de volgende indexpercentages berekend:

- indexering onderhoudskosten 6,0%
- indexering verbouwingskosten 8,3%

INVESTERINGSKOSTEN ONDERHOUD	1-6-2019	INDEX	1-10-2021
BOUWKUNDIGE ONDERDELEN	707.500	6,0%	750.000
WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES	300.000	6,0%	318.000
ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	135.000	6,0%	143.000
TRANSPORT	65.000	6,0%	69.000
DIRECTE KOSTEN	1.207.500		1.280.000
ABK EN OPSLAGEN AANNEMER	241.500	6,0%	256.000
BOUWKOSTEN	1.449.000	6,0%	1.536.000
BIJKOMENDE KOSTEN	319.000	6,0%	338.000
INVESTERINGSKOSTEN	**1.768.000**		**1.874.000**

INDICATIE ASBESTSANERING	1-6-2019	INDEX	1-10-2021
INDICATIE ASBESTSANERING	**160.000**	8,3%	**173.000**

INVESTERINGSKOSTEN VERDUUR-ZAMING EN OPWAARDERING	1-6-2019	INDEX	1-10-2021
GEVEL	240.000	8,3%	260.000
DAK	40.000	8,3%	45.000
ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	430.000	8,3%	465.000
WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES	530.000	8,3%	575.000
INBOUWPAKETTEN EN INTERIEUR	720.000	8,3%	780.000
THEATERINSTALLATIES	720.000	8,3%	780.000
TERREIN	50.000	8,3%	55.000
INVESTERINGSKOSTEN	**2.730.000**		**2.960.000**

02.02 Investeringskosten toegankelijkheid mindervaliden

Een cultureel centrum is een gebouw met een bijeenkomstfunctie.
Het huidige bouwbesluit gaat uit van toegankelijkheidssectoren, deze sectoren in een gebouw zijn toegankelijk voor minder mobiele mensen. In deze bouwdelen worden eisen gesteld aan trappen, liften, hellingbanen, breedtes en hoogtes van doorgangen, toiletten en badruimten en hoogte verschillen. De toegankelijkheidssector voor een gebouw met bijeenkomstfunctie is 80% van de bijeenkomstfunctie.

De Integrale Toegankelijk standaard 2020 is dé erkende standaard voor toegankelijk bouwen in Nederland. De oorspronkelijke basis is het Handboek voor Toegankelijkheid.
De ITstandaard kent 3 categorieën: ITs basis, ITs totaal en ITs plus.
ITs basis heeft betrekking op de bezoekers van een object, de ITs totaal heeft betrekking op zowel de bezoekers als werknemers van een object, de ITs plus heeft betrekking op objecten die specifiek voor een bepaalde doelgroep zijn bedoeld en is hier niet van toepassing.
In de varianten worden de onderdelen van het object beschouwd:

- Verlichting
- Akoestiek
- Trappen
- Liften
- Hellingbanen
- Hoofdentree
- Vrije doorgang verkeersroute
- Toegangsroute buiten
- Leuningen
- MIVA toilet
- Alarminstallatie
- Doucheruimte
- Hoogteverschil/drempels
- Brailletekst/Tactiele tekst
- Slechthorende voorziening
- Rolstoelplaatsen

Alle kosten inschattingen zijn grofmazig. De gehanteerde uitgangspunten dienen nader uitgezocht te worden op constructieve haalbaarheid en mogelijke inpassing in het huidige gebouw.
De beschikbare gegevens zijn te summier om een gedetailleerde inschatting te maken.

1. De minimale variant (variant 1)

De minimale variant dient te voldoen aan het bouwbesluit. Om hier aan te voldoen zijn de in de tabel aangegeven aanpassingen vereist.

Minimale Variant	
Verlichtingsniveau	onderdeel van totale renovatie
Akoestiek	aanvullende akoestische voorzieningen
Trappen	geen aanpassingen
Lift	geen aanpassingen
Hellingbanen	geen aanpassingen
Hoofdentree	geen eisen
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassingen
Toegangsroute (buiten)	geen aanpassingen
Leuningen	geen aanpassingen
MIVA Toilet	onderdeel van totale renovatie
Alarminstallatie	geen eisen
Doucheruimte	nieuw (t.p.v. kleedruimte theaterzaal)
Hoogteverschil/drempels	geen aanpassingen
Brailletekst/tactiele tekst	geen eisen
Slechthorende voorziening	geen eisen
Aantal rolstoelplaatsen	geen eisen

De additionele investeringskosten om het gebouw aan het bouwbesluit te laten voldoen bedragen ca. 110.000 euro, exclusief btw.
Het aanpassen van de hoofdentree is geen vereiste in het bouwbesluit, maar een separate ingang voor mindervalide mensen is niet wenselijk.
De additionele investeringskosten om de huidige hoofdentree ook toegankelijk te maken voor mindervalide bezoekers bedragen ca. 240.000 euro, exclusief btw.
De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

2. De maximale variant (variant 2)

Uitgangspunt voor de maximale variant is de Integrale Toegankelijkheidstandaard, Categorie Totaal. Om hier aan te voldoen zijn de in de tabel aangegeven aanpassingen vereist.

Maximale Variant	
Verlichtingsniveau	aanpassen aan IT standaard
Akoestiek	aanpassen aan IT standaard
Trappen	geen aanpassingen
Lift	nieuwe lift + schacht op nieuwe locatie
Hellingbanen	geen aanpassingen
Hoofdentree	aanpassen aan IT standaard
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassingen
Toegangsroute (buiten)	aanpassen aan IT standaard
Leuningen	aanpassen aan IT standaard
MIVA Toilet	2 extra toiletten toevoegen
Alarminstallatie	aanpassen aan IT standaard
Doucheruimte	2 doucheruimten toevoegen
Hoogteverschil/drempels	geen drempels onderdeel renovatie
Brailletekst/tactiele tekst	aanpassen aan IT standaard
Slechthorende voorziening	aanpassen aan IT standaard
Aantal rolstoelplaatsen	onderdeel van aanpassing theaterzaal

De additionele investeringskosten om het gebouw aan bovenstaande punten te laten voldoen bedragen ca. 805.000 euro, exclusief btw.
De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

3. De tussenvariant (variant 3)

Uitgangspunt voor de tussenvariant is maximale variant, waarbij de volgende punten niet zijn opgenomen:

- Verlichting
- Nieuwe lift en lichtschacht op nieuwe locatie
- Toegangsroute buiten

Tussenvariant	
Verlichting	geen aanpassing
Akoestiek	aanvullende akoestische voorzieningen
Trappen	geen aanpassing
Lift	geen aanpassing
Hellingbanen	geen aanpassing
Hoofdentree	aanpassen aan IT standaard
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassing
Toegangsroute (buiten)	geen aanpassing
Leuningen	aanpassen aan IT standaard
MIVA Toilet	extra toiletten toevoegen (totaal 3)
Alarminstallatie	geen aanpassing
Doucheruimte	2 doucheruimten toevoegen
Hoogteverschil/drempels	geen drempels onderdeel renovatie
Brailletekst/tactiele tekst	niet opgenomen
Slechthorende voorziening	niet opgenomen
Aantal rolstoelplaatsen	onderdeel van aanpassing vlakkevloerzaal

De additionele investeringskosten om het gebouw aan bovenstaande punten te laten voldoen bedragen ca. 395.000 euro, exclusief btw.
De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

02.03 Investeringskosten toegankelijkheid, transparantie en uitstraling (variant 4)

Het theater heeft weinig uitstraling naar de omgeving en is niet transparant. De weg naar de hoofdentree loopt langs een blinde gevel van het pand en mindervaliden moeten de hoek om om het pand te betreden.
Om het gebouw transparanter te maken zijn in grote lijnen de volgende uitgangspunten genomen:

- De hoofdentree wordt verplaatst naar de vrije hoek op maaiveld niveau.
- Boven de entree wordt een vide gemaakt, zodat een open verbinding ontstaat met het niveau van de foyer.
- De gevel t.p.v. de entree wordt over drie lagen vervangen door een (glas) vliesgevel.
- In de vliesgevel komt een tochtsluis met automatische schuifdeuren.
- In de entreehal komt een open trap en een lift naar de foyer (de lift kan dan ook de bovenste bouwlaag bereiken).
- De huidige entree verwijderen en inrichten met de verwijderde functies.
- Toegankelijkheid aanpassingen volgens onderstaande tabel.

Toegankelijkheid aanpassingen	
Verlichtingsniveau	aanpassen aan IT standaard
Akoestiek	aanpassen aan IT standaard
Trappen	geen aanpassing
Lift	nieuwe lift in nieuwe entree
Hellingbanen	geen aanpassingen
Hoofdentree	Verplaatst naar hoek
Vrije doorgang verkeersroute	geen aanpassingen
Toegangsroute (buiten)	Inclusief in terreinaanpassing
Leuningen	aanpassen aan IT standaard
MIVA Toilet	2 extra toiletten toevoegen
Alarminstallatie	aanpassen aan IT standaard
Doucheruimte	2 doucheruimten toevoegen
Hoogteverschil/drempels	geen drempels onderdeel renovatie
Brailletekst/tactiele tekst	aanpassen aan IT standaard
Slechthorende voorziening	aanpassen aan IT standaard
Aantal rolstoelplaatsen	onderdeel van aanpassing vlakkevloerzaal

De geschatte additionele investeringskosten bedragen 1.115.000 euro, exclusief btw.
De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.

02.04 Investeringskosten vlakkevloerzaal

Het gebouw heeft nu een podiumzaal met balkon. Om de podiumzaal te transformeren naar een vlakkevloerzaal zijn in hoofdlijnen de volgende ingrepen nodig:

- Volledig strippen van de zaal inclusief het balkon.
- Onderzoeken of bovenste niveau van balkon gehandhaafd kan blijven.
- Bruggen handhaven.
- De entreekozijn aan de achterwand verwijderen en sparing dichtzetten.
- De zaalvloer uitvullen tot niveau 2.550+P.
- De achterdeel zaal ligt (t.p.v. de huidige hoofdentree) op 2.850+P.
- Bij een totale renovatie is het te overwegen om de schuine zaalvloer te slopen en te vervangen. Hierdoor ontstaat er hoogte in de onderste bouwlaag en kan deze laag uit gevuld worden naar één niveau (90÷P).
- Entreekozijn t.p.v. foyer vervangen.
- 2^{e} entree met dubbele deuren.
- Houten zaalvloer.
- Uitschuifbare tribune.
- Schilderwerk wanden.
- Akoestische voorzieningen plafond en wanden.
- W- en E-installatie exclusief (in budget “duurzaamheid en opwaardering”).
- Theatertechniek exclusief (in budget “duurzaamheid en opwaardering”).

De geschatte additionele investeringskosten bedragen 645.000 euro, exclusief btw.
De investeringskosten zijn aanvullend op de investeringskosten voor de renovatie uit de TDD.
In het renovatiebudget zijn voorzieningen opgenomen om de gebouwinstallatie te reviseren dan wel te vervangen. De theaterinstallatie is om veiligheidsredenen afgekeurd. In het renovatiebudget wordt de installatie vervangen. Deze kosten zijn niet meegenomen in de investeringskosten vlakkevloerzaal.

BRINK

02.05 Overzicht investeringskosten

In onderstaande tabel zijn de 4 renovatievarianten naast elkaar gezet.

Overzicht investeringskosten	variant 0	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
Investeringskosten onderhoud	1.874.000	1.874.000	1.874.000	1.874.000	1.874.000
Indicatie asbestsanering	173.000	173.000	173.000	173.000	173.000
Investeringskosten verduurzaming/opwaardering	2.960.000	2.960.000	2.960.000	2.960.000	2.960.000
Investering mindervalide toegankelijkheid	-	110.000	805.000	395.000	-
Investering vlakkevloerzaal	-	645.000	645.000	645.000	645.000
Investering transparantie en toegankelijkheid	-	-	-	-	1.115.000
Investeringskosten exclusief BTW	**5.007.000**	**5.762.000**	**6.457.000**	**6.047.000**	**6.767.000**
Investeringskosten inclusief BTW	**6.058.000**	**6.972.000**	**7.813.000**	**7.317.000**	**8.188.000**

Variant 4 is een mogelijke oplossing waarbij de toegankelijkheid voor mindervaliden volledig geïntegreerd is in een nieuwe transparante entree. De kosten voor toegankelijkheid zijn hier niet separaat inzichtelijk te maken, omdat zij onlosmakelijk zijn verbonden aan de verbouwing van de entree.

02.06 Jaarlasten

Medio september 2021 heeft Synarchis een businesscase opgesteld voor de gemeente voor een nieuw sociaal cultureel centrum (SCC). Scenario 1 van deze businesscase is vergelijkbaar met de huidige locatie.
Het huidige SCC is ca. 3.350m²bvo, het nieuwe SCC ca. 2.450 m² bvo. Uitgaande dat de getallen van Synarchis correct zijn is het huidige centrum ca. 35% overgedimensioneerd.
Op basis van het overzicht “gebruik, exploitatie en jaarlast” van Synarchis zijn de jaarlasten van de renovatievarianten ingeschat.
De inkomsten zijn gelijk gehouden. De huuropbrengst voor het deel dat verhuurd wordt aan derden is vooralsnog buiten beschouwing gelaten.
De personeelslasten zijn gelijk gehouden, hoewel het bestaande gebouw natuurlijk wel veel groter is. De overige variabele zijn naar rato verhoogd.

Inkomsten	nieuwbouw	variant 0	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
Huuropbrengst	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Huuropbrengst derden	-	PM	PM	PM	PM	PM
Horeca	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Activiteiten	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Overige opbrengsten	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Subsidie	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal inkomsten	**325.000**	**325.000**	**325.000**	**325.000**	**325.000**	**325.000**
Kosten						
Personeelslasten	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Verbruikskosten	20.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
Huur	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Dagelijks onderhoud	27.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
Verzekeringen en belastingen	18.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Inkoop horeca	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000
Overig	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Totaal kosten	**583.000**	**608.000**	**608.000**	**608.000**	**608.000**	**608.000**
Explotatieresultaat	**-258.000**	**-283.000**	**-283.000**	**-283.000**	**-283.000**	**-283.000**
Eigenaarskosten						
Verzekeringen en belastingen	27.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
Eigenaarsonderhoud	82.000	113.000	113.000	113.000	113.000	113.000
Kapitaallast	266.000	189.000	218.000	244.000	229.000	256.000
Totaal eigenaarskosten	**375.000**	**339.000**	**368.000**	**394.000**	**379.000**	**406.000**
Totaal jaarlast	**-633.000**	**-622.000**	**-651.000**	**-677.000**	**-662.000**	**-689.000**

De jaarlast van de nulvariant is het laagst. Het verschil met de nieuwbouw variant is echter klein, terwijl de voorzieningen veel minder zijn bij de nulvariant. Met nieuwbouw is een efficiënter gebouw te ontwikkelen dan het huidige object, wat zich vertaald in lagere lasten.
Bij nieuwbouw op een nieuwe locatie blijft de huidige exploitatie doorlopen en kan er in de zomerstop verhuist worden. Bij nieuwbouw op de huidige locatie zal het gebouw gedurende ca. twee jaar buiten gebruik zijn en is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Bij de renovatie variant zal dit ca. een jaar zijn.
De grondwaarde van de huidige locatie is buiten beschouwing gelaten.
Bij de nieuwbouw variant kan het interessant zijn de residuele grondwaarde te bepalen en de locatie te herontwikkelen met of zonder cultureel centrum.

03 Conclusie & aanbeveling

Op basis van de grove berekeningen van de renovatievarianten en de nieuwbouw variant van Synarchis is de nieuwbouw variant het interessants.
Het gebouw wordt intern goed onderhouden (dagelijks onderhoud) en is voor zijn functie nog steeds acceptabel. Het groot onderhoud is achterstallig en zal op termijn zijn tol gaan eisen.
Een keuze voor nieuwbouw of renovatie op korte termijn is raadzaam. Het gebouw is nog door te exploiteren zonder al te veel groot onderhoud, maar de kosten voor de renovatie zullen bij uitstel van groot onderhoud verder oplopen.
Verder is het zinvol een businesscase voor de herontwikkeling van de locatie op te stellen.

Advies rapport

onderzoek woningbouwscenario's bij SCC "De Speeldoos"



VLIERTSTRAAT 6
SECRECTARIS VAN ROOIJSTRAAT 15
GEMEENTE VUGHT

13 september 2021

WakkerArchitecten

TW REAL ESTATE Commercial

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3

2. OBJECT VAN STUDIE EN BESCHRIJVING VAN HUIDIGE SITUATIE 4

3. NIEUWBOUWSCENARIO'S SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM 8

4. WONINGBOUWSCENARIO'S 9

5. INDICATIEVE VERKOOPOPBRENGSTEN WONINGBOUWSCENARIO'S 13

5.1. BESCHRIJVING (ZORG)WONINGMARKT 13

5.1.1. Algemeen 13

5.1.2. Vught 14

5.2. DOELGROEP EN SEGMENT 15

5.3. INDICATIEVE VERKOOPOPBRENGSTEN WONINGBOUWSCENARIO'S 16

5.3.1. Uitgangspunten berekening verkoopopbrengsten 16

5.3.2. Gehanteerde indicatieve verkoopopbrengsten 16

6. INDICATIEVE STICHTINGSKOSTEN WONINGBOUWSCENARIO'S 17

6.1. UITGANGSPUNTEN BEREKENING INDICATIEVE STICHTINGSKOSTEN 17

6.2. GEHANTEERDE INDICATIEVE STICHTINGSKOSTEN 18

7. NETTO OPBRENGSTEN WONINGBOUWSCENARIO'S 18

8. CONCLUSIE 19

9. DISCLAIMER 19

Bijlagen:

I. Vlekkenplannen woningbouwscenario's;
II. Overzicht woningbouwtransacties en aanbod;
III. Rekenbladen woningbouwscenario's

1. INLEIDING

De gemeente Vught en Stichting Theater De Speeldoos hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten om in het centrum van Vught, in de plaats van het huidige theater “De Speeldoos”, een nieuw sociaal cultureel centrum (“SCC”) te realiseren. Dit nieuwe centrum (oplevering voorzien in 2024) moet het huidige theater vervangen en ruimte bieden aan de Vughtse amateurkunst en cultuureducatie. Om de stichtingskosten van het nieuwe SCC deels te bekostigen, wordt de realisatie van woningen op de locatie van het SCC overwogen en de opbrengstpotentie ervan door partijen onderzocht.

Bureau Synarchis heeft in opdracht van de gemeente Vught (“de Gemeente”) en Stichting Theater De Speeldoos (“de Stichting”) onderzoek gedaan naar de ontwikkeling en -kosten van een nieuw SCC in het centrum van Vught. In haar rapportage “Business Case Sociaal Cultureel Centrum Vught” (rapportdatum: 7 juli 2021) heeft Synarchis uiteindelijk twee scenario’s voor een SCC ter plaatse van het theater De Speeldoos geschetst, gebaseerd op de wensen van de (geïnterviewde) gebruikers. Het betreft de volgende scenario’s:

1. Integraal sociaal cultureel centrum (scenario 1);
2. Cultureel sociaal centrum zonder muziekeducatie (scenario 2).

In dit onderzoek is onder andere de realisatiemogelijkheid van appartementen op de twee bovenverdiepingen van het SCC beschreven. Daarbij heeft Synarchis een ruime bandbreedte opgenomen voor de opbrengstpotentie van deze woningbouw. Om een besluit te kunnen nemen over het vervolgproces, is het voor de Gemeente en de Stichting van belang om een realistisch beeld te krijgen van de maximale opbrengsten uit woningbouw. In dit verband heeft de Gemeente aan TW Commercial Real Estate de opdracht gegeven om, als tweede onafhankelijke partij, de opbrengstmaximalisatie uit woningbouw en parkeervoorzieningen ter plaatste van het huidige theater De Speeldoos in beeld te brengen.

In dit rapport zetten wij onze visie uiteen ten aanzien van woningbouwontwikkeling op of naast het te realiseren sociaal cultureel centrum (“SCC”), respectievelijk op het naastgelegen parkeerterrein. In hoofdstuk 2 wordt het object van studie beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de twee nieuwbouwscenario’s van Synarchis inzake het sociaal cultureel centrum (“SCC”). Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens vier woningbouwscenario’s welke Wakker Architecten heeft geschetst ter plaatse van het huidige theatergebouw en (deels) op het naast gelegen parkeerterrein. Hoofdstuk 5 beschrijft de indicatieve verkoopopbrengsten per woningbouwscenario. Tegenover de verkoopopbrengsten, worden in hoofdstuk 6 de stichtingskosten per woningbouwscenario weergegeven. De indicatieve verkoopopbrengsten verminderd met de indicatieve stichtingskosten resulteert in een viertal netto verkoopopbrengsten, welke worden uiteengezet in hoofdstuk 7. Deze studie wordt afgesloten met een conclusie (hoofdstuk 8) en disclaimer (hoofdstuk 9).

2. OBJECT VAN STUDIE EN BESCHRIJVING VAN HUIDIGE SITUATIE

Het object van studie betreft de locatie van het theater De Speeldoos aan Secretaris Van Rooijstraat 15 respectievelijk Vliertstraat 6 in Vught.

Het huidige theater dateert uit 1970 en heeft volgens het BAG-register thans een bruto oppervlakte van circa 3.000 m^2.

Het perceel waarop het theater is gesitueerd, is kadastraal bekend als: gemeente Vught, sectie L, nummer 2189, groot 2910 m^2 en is eigendom van Stichting Muziekonderwijs Vught.

Tot het object van studie behoort tevens het perceel dat kadastraal bekend is als: gemeente Vught, sectie L, nummer 4239, groot 1.409 m^2 en in eigendom is van de gemeente Vught. Dit perceel is thans in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van het theater en omliggende woningen, respectievelijk basisschool "De Springplank".





Ontsluiting

Het object wordt thans ontsloten door de Secretaris van Rooijstraat, via een rijweg tussen het theater en het naastgelegen kantoor- en woongebouw van de Woonstichting Charlotte van Beuningen (merendeel van de dag éénrichting vanaf de Secretaris van Rooijstraat in de richting van het parkeerterrein). Daarnaast bevinden zich rijwegen aan de Vlierstraat tussen het theater en de woning aan Vlierstraat 8 (éénrichting vanaf Vliertstraat in de richting van het parkeerterrein) en tussen de woningen aan Vliertstraat 18 en 20 (éénrichting vanaf het parkeerterrein in de richting van de Vliertstraat).

Parkeervoorziening

In de huidige situatie bevinden zich aan de noordwestelijke zijde van het theater op eigen terrein 4 parkeerplaatsen, alsmede parkeer-/manoeuvreerruimte ter plaatse van de expeditieruimte van het theater. Op het parkeerterrein, ten zuiden van het theater, is parkeerruimte voor circa 28 personenauto's. Daarnaast is er in de straten, in de parkeergarage en op parkeerterreinen in de directe omgeving voldoende openbare parkeerruimte.

Bebouwde omgeving

De betreffende percelen worden, binnen het kwadrant waarvan deze deel uitmaken, aan de westelijk zijde begrenst door basisschool “De Springplank” (met bijbehorende gymzaal) en het woon-/ kantoorcomplex met bijbehorend parkeerterrein (waar zich tevens de in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage bevindt van woonstichting Charlotte van Beuningen. Deze bebouwing bestaat uit drie tot vier bouwlagen.
Ten zuiden van het theater c.q. ten zuiden en ten oosten van het parkeerterrein bevinden zich grondgebonden woningen met garages/bergingen (welke grenzen aan het parkeerterrein). Deze woningen bestaan uit twee tot drie bouwlagen.
Aan de noordelijk zijde van de Secretaris van Rooijstraat worden ter plaatse van het voormalige Rozenoord door Dura Vermeer momenteel een appartementencomplex en grondgebonden gerealiseerd, welke bestaan uit drie tot vier bouwlagen.
Aan de noordoostelijke zijde van de Secretaris van Rooijstraat, op de hoek met de Vliertstraat, bevindt zich een grootschalig winkel- en appartementencomplex, ontwikkeld door Green Real Estate, dat bestaat uit vier bouwlagen.
Aan de oostelijke zijde van de Vlierstraat bevinden zich grondgebonden woningen en een bedrijfsgebouw (aan westelijke zijde van het Gemeentehuis). Deze bebouwing bestaat uit twee tot drie bouwlagen.

Bestemming

Het object valt onder bestemmingsplan “Centrum Vught e.o.”, vastgesteld bij Raadsbesluit van 19 juni 2013. Onder dit bestemmingsplan heeft **perceel L 2189** (theater) de bestemming “maatschappelijk”.



De voor “maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Religieuze doeleinden;
b. Onderwijskundige doeleinden;
c. Sociaal-culturele doeleinden;
d. Verzorgingsinstelling c.q. woonzorgcentrum met bijbehorende zelfstandige aanleunwoningen;
e. Overheidsdoeleinden en de daarbij behorende voorzieningen.

Conform dit bestemmingsplan gelden voor dit perceel onder andere de volgende bouwregels:

- Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht.
- Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar tot ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
- Gebouwen mogen in niet meer dan drie bouwlagen worden gebouwd. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten.
- De maximale hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 15 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter;
- De voorgevel van gebouwen, geen woning zijnde, dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

Onder dit bestemmingsplan heeft **perceel L 4239** (parkeerterrein) de bestemming “verkeer”.



Enkelbestemming
Verkeer

De voor “verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

f. Bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
a. (ondergrondse) parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'ondergronds parkeren';
b. Duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
c. Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, waaronder begrepen pompputten;
d. Groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
e. Geluidwerende voorzieningen;
f. Bruggen en duikers;
g. Onderdoorgangen en tunnels.

Conform het bestemmingsplan gelden voor dit perceel onder andere de volgende bouwregels:

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de boven genoemde doeleinden;
- (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering;
- Uitingen van kunst en/of herdenkingen.
- Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,50 meter bedragen, met uitzondering van:

    - Masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
    - Voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8,00 meter mag bedragen.
    - Ondergronds bouwen ten behoeve van een parkeergarage is toegestaan tot een bouwdiepte van maximaal 7.00 meter, gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de afgewerkte keldervloer.

Parkeernormen

De parkeernormen in de gemeente Vught, en specifiek voor het onderhavige centrumgebied, zijn conform de Parkeernota 2005 als volgt:

Parkeernormen autoparkeren					
	Vught centrum	**Vught rest bebouwde kom**	**Cromvoirt en buitengebieden**	**Aandeel bezoek**	**Eenheid**
Wonen					
Koop, vrijstaand	1,5	1,9	2,0	0,3	woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,4	1,8	1,9	0,3	woning
Koop, tussen- en hoek	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Koop, etage, goedkoop	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Koop, etage, midden	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Koop, etage, duur	1,3	1,7	1,8	0,3	woning
Huur, etage, goedkoop	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, midden	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, duur	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Sociale huurwoning	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Huurhuis, vrije sector	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Serviceflat, aanleunwoning	0,8	0,9	0,9	0,3	woning
Detailhandel					
Wijkcentrum klein		4,5	5,0	76%	100 m^2 b.v.o.
Wijkcentrum gemiddeld		5,1	5,6	79%	100 m^2 b.v.o.
Wijkcentrum groot		5,7	6,2	81%	100 m^2 b.v.o.
Centrum	2,9			82%	100 m^2 b.v.o.
Werken					
Kantoor zonder baliefunctie	1,5	2,1	2,5	5%	100 m^2 b.v.o.
Kantoor met baliefunctie	2,0	2,8	3,5	20%	100 m^2 b.v.o.
Bedrijf, arbeidsintensief, bezoekersextensief	1,5	2,3	2,3	5%	100 m^2 b.v.o.
Bedrijf, arbeidsextensief, bezoekersextensief	0,6	1,0	1,0	5%	100 m^2 b.v.o.
Bedrijfsverzamelgebouw	1,2	1,8	1,9	Var.	100 m^2 b.v.o.
Horeca					
Discotheek	6,9	20,8	20,8	99%	100 m^2 b.v.o.
Café, bar, cafetaria	5,0	6,0	7,0	90%	100 m^2 b.v.o. Incl. terras
Restaurant	9,0	13,0	15,0	80%	100 m^2 b.v.o. Incl. terras

Centrumgebied: Gebied binnen de ring Secretaris van Rooijstraaat, Dr. Hillenlaan, Boxtelseweg, Taalstraat, Helvoirtseweg en Kapellaan

Uit deze parkeernota is niet te herleiden wat de parkeernorm voor het SCC zou dienen te zijn. Landelijk variëren de parkeernormen voor culturele centra in centrumgebieden van 2-5 parkeerplaatsen per 100 m^2 b.v.o..

Het huidige aantal parkeerplaatsen (i.c. totaal circa 31) impliceert echter op basis van het huidige bruto vloeroppervlak (i.c. circa 3.000 m^2 conform BAG register) een parkeerratio van circa 1 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.. Indien deze parkeerratio bij de nieuwbouw van het SCC nog steeds toepasbaar zou zijn, dan zou dat voor het nieuwe SCC impliceren dat er 25 parkeerplaatsen (scenario 1: 2.490 m^2 b.v.o.) respectievelijk 20 parkeerplaatsen (scenario 2: 2.000 m^2 b.v.o.) benodigd zouden zijn. Indien de landelijke gemiddelde parkeernorm voor culturele centra worden gevolgd, dan zijn er in de nieuwe situatie minimaal 50 parkeerplaatsen (scenario 1) respectievelijk 40 parkeerplaatsen benodigd. Wij merken bij deze parkeernormen echter op dat er hierbij geen rekening wordt gehouden met de waarschijnlijke overcapaciteit van parkeerplaatsen in de parkeergarage onder de nieuwbouwontwikkeling aan het Marktveld (met name na uitbreiding). Tevens merken wij op dat de parkeernorm in grotere steden, niet het lokale karakter van het toekomstige SCC weerspiegelt. Bovendien is de betreffende locatie goed bereikbaar met de trein en bus, hetgeen een reductie van de parkeernorm zou kunnen bewerkstelligen.

Wij zijn geïnformeerd dat voor woonzorgfuncties (uitgangspunt van één van de door ons gehanteerde woningbouwvarianten) de landelijke parkeernormen rond 0,8 parkeerplaats per wooneenheid liggen. De betreffende parkeerplaatsen zijn dan hoofdzakelijk bedoeld voor medewerkers en leveranciers van zorginstellingen, alsmede de bezoekers van de bewoners.

Milieuaspecten

Wij beschikken niet over informatie c.q. hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de ontwikkelingskosten beïnvloeden.

3. NIEUWBOUWSCENARIO'S SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM

In haar rapportage "Business Case Sociaal Cultureel Centrum Vught" heeft Synarchis de volgende scenario's voor een SCC geschetst:

- Scenario 1: Integraal sociaal cultureel centrum;
- Scenario 2: cultureel sociaal centrum zonder muziekeducatie.

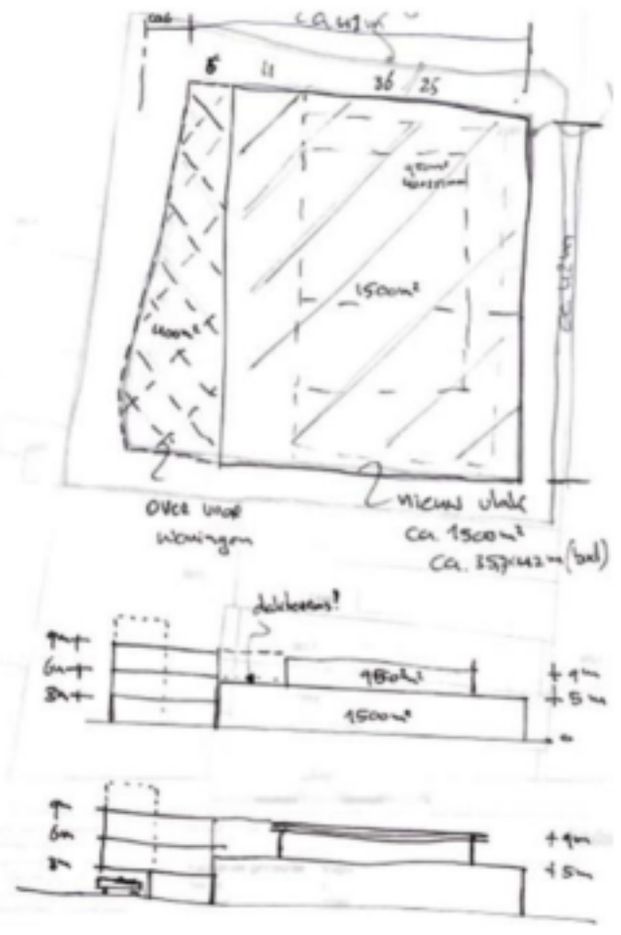
De functies, bruto vloeroppervlakten en investeringskosten inzake het nieuwe SCC zijn, gevarieerd naar scenario, door Synarchis in haar rapport als volgt samengevat:

	SCENARIO 1	SCENARIO 2
Korte beschrijving	Integraal SCC met podiumfunctie, amateurkunst en muziejeducatie	SCC met podiumfunctie en amateurkunst. Muziekeducatie in Elzenburg
Gebruik (niet uitputtend)	Voorstellingen en uitvoeringen, muziekeducatie, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en lokale omroep	Voorstellingen en uitvoeringen, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en lokale omroep
Soorten gebruiksruimten	Podiumzaal (vlakke vloer), repetitielokalen muziek, multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer	Podiumzaal (vlakke vloer), multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer
BVO (m2)	2.490	2.000
Investeringkosten excl. BTW	€ 7.183.000	€ 6.270.000

In haar rapport beschrijft Synarchis de mogelijke realisatie, aan de westelijke zijde van het SCC, van het volgende woonbouwprogramma:

- 5 appartementen op de eerste verdieping met een oppervlakte van 60 m^2 g.b.o. en 80 m^2 b.v.o.;
- 10 appartementen op de tweede verdieping met een oppervlakte van 68 m^2 g.b.o. en 90 m^2 b.v.o.;
- 15 parkeerplaatsen, bergingen en entreeruimte op maaiveldniveau.

De woningbouwontwikkeling is door Synarchis aan de westelijke zijde van het SCC als volgt geschetst:



Synarchis concludeert in haar rapport dat scenario 1 van het SCC de voorkeur verdient en adviseert om geen woningbouw naast het SCC te realiseren omdat de opbrengst te beperkt zou zijn en complicerend zou werken voor het “SCC project”.

4. WONINGBOUWSCENARIO’S

In opdracht van TW Real Estate heeft Wakker Architecten een aantal alternatieve (ten opzichte van Synarchis) woningbouwscenario’s geïnventariseerd en geschetst, welke zijn gedifferentieerd op basis van de twee door Synarchis geïnventariseerde scenario’s inzake het nieuw te realiseren SCC. In afwijking van Synarchis hebben wij echter niet alleen de locatie van het theater (perceel L 2189) in ogenschouw genomen, maar ook het naastgelegen parkeerterrein (perceel L 4239) in één van onze ontwikkelscenario’s betrokken. Op verzoek van de Gemeente hebben wij in een drietal woningbouwscenario’s een (additionele) vierde bouwlaag opgenomen.

Randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van woningbouw dient vooraf rekening gehouden te worden met een aantal randvoorwaarden. Wij onderkennen in dit verband met name de volgende randvoorwaarden:

- Stedenbouwkundige (omliggende bebouwing, in oppervlakte, hoogte en functie);
- Gemeentelijke parkeernormen;
- Ruimtelijke ordening (WRO c.q. Omgevingswet);
- Bouwtechnische (Bouwbesluit 2012);
- Lokale demografische ontwikkeling en woningmarkt in verband met duiding van doelgroep, segment en omvang woningen;
- Geluidsbelasting als gevolg van het gebruik van het SCC ten aanzien van de woningen.

Wij hebben bij de ontwikkeling van de woningbouwscenario’s zoveel als mogelijk rekening gehouden met bovenstaande randvoorwaarden. Echter de woonfunctie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Derhalve hanteren wij als bijzonder uitgangspunt dat de Gemeente (en eventueel de Provincie) haar medewerking verleend aan de herbestemming van het theater en het parkeerterrein.

Daarnaast hebben wij als uitgangspunt gehanteerd dat het huidige aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein ongewijzigd blijft in het nieuwbouwscenario. Derhalve houden wij geen rekening met eventuele aangepaste parkeernormen in geval van een nieuw SCC. Verder hanteren wij, conform de opdracht van de Gemeente, het uitgangspunt dat parkeren met betrekking tot de te realiseren woningen op perceel L 2189 (huidige locatie van het theater) dient plaats te vinden.

De door Wakker Architecten geïnventariseerde woningbouwscenario’s (de betreffende vlekkenplannen zijn toegevoegd als bijlagen) kunnen als volgt worden beschreven. Deze scenario’s zijn mede gebaseerd op basis van een korte analyse van de woningmarkt in Vught, welke is beschreven in hoofdstuk 5.

Woningbouwscenario 1

Woningbouwscenario 1 is gebaseerd op de ontwikkeling van een SCC met muziekeducatie (totaal bruto vloeroppervlak van 2.490 m^2). In dit scenario heeft Wakker Architecten een opzet gemaakt voor de realisatie van 10 appartementen (tweekamerwoning voorzien van een balkon) met een gemiddeld vloeroppervlak van 66 m^2 g.b.o., op het niveau van de eerste verdieping (noordelijke zijde) en tweede verdieping (noordelijke en westelijke zijde) van het SCC. In dit scenario zijn er 12 parkeerplaatsen beschikbaar aan de noordelijke zijde van het SCC en 28 parkeerplaatsen op het zuidelijk gelegen (huidige) parkeerterrein. Op basis van de door ons gehanteerde parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning, zijn 10 parkeerplaatsen op perceel L 2189 bestemd voor de bewoners en de overige voor openbaar gebruik (waaronder medewerkers en bezoekers van het SCC).

Naar onze mening kent dit scenario de volgende voor- en nadelen:

Voordelen	Nadelen
▪ Voldoende parkeerplaatsen op maaiveld; ▪ Aantal bouwlagen past binnen de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan; ▪ Voldoet aan voorkeurscenario Synarchis (SCC met muziekeducatie);	Appartementen aan westelijke zijde op tweede verdieping hebben een beperkt uitzicht op de zijgevel van het kantoor-/wooncomplex van de Charlotte van Beuningen stichting.

Woningbouwscenario 2

Woningbouwscenario 2 is gebaseerd op de ontwikkeling van een SCC met muziekeducatie (totaal bruto vloeroppervlak van 2.490 m^2). In dit scenario heeft Wakker Architecten een opzet gemaakt voor de realisatie van 27 appartementen (tweekamerwoning voorzien van een balkon) met een gemiddeld vloeroppervlak van 66 m^2 g.b.o., op het niveau van begane grond (noordelijke zijde), eerste verdieping (noordelijke zijde) en tweede verdieping (noordelijke en westelijke zijde) en derde (extra) verdieping van het SCC. In dit scenario vervallen de parkeerplaatsen aan de noordelijke zijde van het SCC. Om voldoende parkeerplaatsen te realiseren is er een parkeerkelder onder het SCC geprojecteerd, met ruimte voor 64 auto's. Wij rekenen in dit scenario 27 parkeerplaatsen in de ondergrondse garage toe aan de woningen, waardoor er 37 plaatsen in de parkeergarage resteren voor verkoop aan derden. Daarnaast blijven er in dit scenario 28 parkeerplaatsen beschikbaar op het zuidelijk gelegen (huidige) parkeerterrein voor openbaar gebruik (waaronder medewerkers en bezoekers van het SCC).

Wij merken op dat wij ervoor gekozen hebben om een parkeergarage te visualiseren onder de volledige footprint van de bovenliggende bebouwing. Dit vanuit de gedachte dat, in geval van een kleinere garage, het na bouwkundige oplevering moeilijk en kostbaar zal zijn om deze garage te vergroten. Het spreekt voor zich dat een kleinere garage wel tot lagere bouwkosten leidt.

Naar onze mening kent dit scenario de volgende voor- en nadelen:

Voordelen	Nadelen
▪ Toevoeging van derde verdieping (additionele woningen c.q. verkoopopbrengsten); ▪ Voldoende parkeerplaatsen in parkeerkelder en op maaiveld; ▪ Voldoet aan voorkeurscenario Synarchis (SCC met muziekeducatie).	▪ Appartementen aan westelijke zijde op tweede verdieping hebben een beperkt uitzicht op zijgevel van het kantoor-/wooncomplex van de Charlotte van Beuningen stichting; ▪ Aantal bouwlagen voldoet niet aan de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan; ▪ Hoge realisatiekosten ondergrondse parkeerplaatsen.

Woningbouwscenario 3

Woningbouwscenario 3 is gebaseerd op de ontwikkeling van een SCC zonder muziekeducatie (totaal bruto vloeroppervlak van 2.000 m^2). In dit scenario heeft Wakker Architecten een opzet gemaakt voor de realisatie van 31 appartementen (tweekamerwoning voorzien van een balkon) met een gemiddeld vloeroppervlak van 66 m^2 g.b.o., op het niveau van begane grond (noordelijke zijde), eerste verdieping (noordelijke zijde) en tweede verdieping (noordelijke, westelijke en zuidelijke zijde) en derde (extra) verdieping (rondom) van het SCC. In dit scenario dient het parkeren voor de woningen plaats te vinden in de parkeerkelder onder het SCC (64 parkeerplaatsen). Wij rekenen in dit scenario 31 parkeerplaatsen in de parkeergarage exclusief toe aan de woningen, waardoor er 33 ondergrondse parkeerplaatsen resteren voor verkoop aan derden. Daarnaast blijven er in dit scenario 28 parkeerplaatsen beschikbaar op het zuidelijk gelegen (huidige) parkeerterrein voor openbaar gebruik (waaronder medewerkers en bezoekers van het SCC).

Naar onze mening kent dit scenario de volgende voor- en nadelen:

Voordelen	Nadelen
▪ Toevoeging van extra (derde) verdieping (additionele woningen en verkoopopbrengsten); ▪ Voldoende parkeerplaatsen in parkeerkelder en op maaiveld; ▪ 2 extra appartementen door kleiner SCC (geen muziekeducatie).	▪ Appartementen aan westelijke zijde op tweede verdieping hebben een beperkt uitzicht op zijgevel van het kantoor-/wooncomplex van de Charlotte van Beuningen stichting. ▪ Aantal bouwlagen voldoet niet aan de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan; ▪ Hoge realisatiekosten ondergrondse parkeerplaatsen; ▪ Voldoet niet aan voorkeurscenario Synarchis (SCC met muziekeducatie).

Woningbouwscenario 4

Woningbouwscenario 4 is gebaseerd op de ontwikkeling van een SCC met muziekeducatie (totaal bruto vloeroppervlak van 2.490 m^2). In dit scenario heeft Wakker Architecten een opzet gemaakt voor de realisatie van 30 appartementen (tweekamerwoning voorzien van een balkon) met een gemiddeld vloeroppervlak van 71 m^2 g.b.o., op het niveau van begane grond (westelijke zijde), eerste verdieping (westelijke zijde), tweede verdieping (westelijke en zuidelijke zijde) en derde (extra) verdieping (rondom) van het SCC. In dit scenario bevindt zich onder het SCC een ondergrondse parkeergarage met 64 parkeerplaatsen.

Daarnaast voorziet dit scenario in de realisatie van een tweelaags woonzorggebouw, dat door Wakker Architecten is geprojecteerd op het huidige parkeerterrein. Dit gebouw zal conform het schetsplan bestaan uit 14 woonstudio's met elke een vloeroppervlak van 15 m^2 g.b.o.. Daarnaast bestaat dit gebouw uit een gemeenschappelijke woonkamer, eetkamer en keuken, alsmede een kantoorkamer en beschikt over een gemeenschappelijke binnentuin. Vanwege dit gebouw vervallen de meeste parkeerplaatsen op het parkeerterrein, behoudens 5 parkeerplaatsen (kiss & ride) aan de oostelijke zijde van basisschool De Springplank.

Wij rekenen in dit scenario 30 ondergrondse parkeerplaatsen (exclusief) toe aan de woningen (naast en op het SCC) en 11 ondergrondse parkeerplaatsen aan het woonzorggebouw, waardoor er 23 parkeerplaatsen in de parkeerkelder resteren voor de medewerkers en bezoekers van het SCC. Rekening houdend met de 5 kiss & ride parkeerplaatsen, blijft de huidige parkeerbalans (ten opzichte van 2 percelen) ongewijzigd. In dit scenario resteren geen ondergrondse parkeerplaatsen ten behoeve van een separate verkoop.

Naar onze mening kent dit scenario de volgende voor- en nadelen:

Voordelen	Nadelen
▪ Toevoeging van extra (derde) verdieping (additionele woningen en verkoopopbrengsten); ▪ Realisatie woonzorgfunctie/-gebouw; ▪ Voldoet aan voorkeurscenario Synarchis (SCC met muziekeducatie);	▪ Appartementen aan westelijke zijde op tweede verdieping hebben een beperkt uitzicht op zijgevel van het kantoor-/wooncomplex van de Charlotte van Beuningen stichting; ▪ Aantal bouwlagen en woonzorggebouw op parkeerterrein, wijken af van de huidige bouw- en planregels; ▪ Hoge realisatiekosten ondergrondse parkeerplaatsen; ▪ Parkeervoorziening grotendeels (behoudens K&R plekken) beperkt tot parkeergarage; ▪ Beperkte ruimtelijke kwaliteit binnenterrein.

Overzicht woningbouwscenario's
Wij hebben de uitgangspunten van de vier woningbouwscenario's onderstaand schematisch weergegeven, waarbij wij de totale (afgeronde) vloeroppervlakte (bruto vloeroppervlak en gebruiksoppervlakte) van de woningen en het aantal parkeerplaatsen (op maaiveld en in de parkeergarage) hebben beschreven.

scenario	Beschrijving	vloeroppervlakte		parkeerplaatsen	
		b.v.o.	g.b.o.	maaiveld	kelder
1	10 appartementen (gemiddeld 66 m^2 g.b.o.) op 1ste en 2de verdieping van SCC (met muziekeducatie), met parkeren op maaiveld;	1.000 m^2	660 m^2	12 (naast SCC) + 28 op PT	n.v.t
2	27 appartementen (gemiddeld 66 m^2 g.b.o.) op begane grond, 1ste, 2de en 3de verdieping van SCC (met muziekeducatie), met parkeren t.b.v. woningen in kelder;	2.620 m^2	1.780 m^2	28 op PT	64
3	31 appartementen (gemiddeld 66 m^2 g.b.o.) op begane grond, 1ste, 2de en 3de verdieping van SCC (zonder muziekeducatie), met parkeren t.b.v. woningen in kelder	2.985 m^2	2.046 m^2	28 op PT	64
4	30 appartementen (gemiddeld 71 m^2 g.b.o.) op begane grond, 1ste, 2de en 3de verdieping van SCC (met muziekeducatie), met parkeren t.b.v. (zorg)woningen in kelder;	3.145 m^2	2.130 m^2	n.v.t.	64
	Woonzorggebouw (bestaande uit: 14 studio's van ca. 15 m^2 g.b.o., en gemeenschappelijke keuken, woonkamer, eetkamer, kantoor, bijkeuken en patio met buitenruimte) t.p.v. parkeerterrein. Parkeren op maaiveld betreft 5 parkeerplaatsen voor kiss & ride.	490 m^2	378 m^2 (incl. algemene ruimte)	5 (K&R)	n.v.t.

5. INDICATIEVE VERKOOPOPBRENGSTEN WONINGBOUWSCENARIO'S

5.1. Beschrijving (zorg)woningmarkt

Om de doelgroep, het segment en de beoogde oppervlakte van de appartementen in de woningbouwscenario's te onderbouwen hebben wij de woningmarkt op basis van marktrapporten en -gegevens globaal geanalyseerd en deze bondig als volgt beschreven.

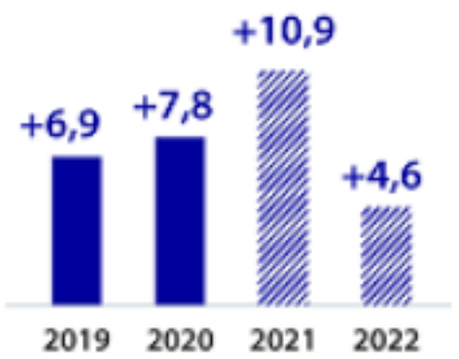
5.1.1. Algemeen

In zijn algemeenheid kan de (zorg)woningmarkt in Nederland als volgt beknopt worden beschreven.

Koopwoningmarkt

De coronacrisis heeft in 2020 weinig negatieve invloed gehad op de huizenprijzen. In 2020 wisselden volgens de Rabobank 236.000 huizen van eigenaar. De prijzen zijn daarbij in 2020 gestegen met gemiddeld 10%. Het gebrek aan aanbod (woning te kort wordt geschat op circa 4%), de lage hypotheekrente en het steunpakket van de overheid speelden een dusdanig grote rol, dat de huizenprijzen zijn blijven stijgen.
Volgens de NVM stonden halverwege het eerste kwartaal 2021 circa 17.500 woningen te koop, 42% minder vergeleken met een jaar geleden. Er werden in dit kwartaal 30.739 woningen verkocht, 6,8% minder dan in het eerste kwartaal 2020. De transactieprijs van de verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2021 kwam uit op € 385.000 euro, een stijging op jaarbasis van 14,7%. De prijs van vrijstaande woningen steeg het hardst: 19,2% in een jaar tijd; de prijs van appartementen en tussenwoningen steeg in een jaar tijd met ruim 14%.

De Rabobank verwacht dat woonruimte in heel 2021 circa 11 procent duurder zal worden dan in 2020. Rabobank verwacht voor 2022 een huizenprijsstijging van gemiddeld 4,6 procent. De belangrijkste reden voor de geprognosticeerde stijging is dat de macro-economische vooruitzichten positief zijn. Daarnaast speelt de aanhoudende krapte op de woningmarkt, mede vanwege de toenemende immigratie en veranderende samenstelling van huishoudens (aantal eenpersoonshuishoudens groeit sterk), een rol in de opwaartse prijsontwikkeling. Bovendien zijn de financieringsmogelijkheden van potentiële huizenkopers nog steeds erg gunstig.



Woningverhuurmarkt

De vraag naar huurwoningen neemt nog steeds toe doordat de voorraad huurwoningen krimpt (onder andere door uitponding en sloop c.q. de lage productie van nieuwe huurwoningen), door de demografische ontwikkeling en door de beperkte toegankelijkheid van de koopsector voor bepaalde groepen in de samenleving. Daardoor is er in het overgrote deel van de Nederlandse gemeenten een mismatch tussen vraag en aanbod van huurwoningen (geliberaliseerde en niet geliberaliseerde sector). Deze mismatch wordt verder versterkt door de aangescherpte toelatingsgronden tot de sociale sector waardoor steeds meer mensen zijn aangewezen op de vrije huursector. De woningvraag concentreert zich steeds meer op stedelijke gebieden. Zowel jongeren als ouderen willen in of nabij een stad wonen, dichtbij werk en voorzieningen.

NVM en VGM rapporteerden over het eerste kwartaal 2021 dat de prijsstijging in het vrije huursegment vergeleken met het eerste kwartaal van 2020 5,9 procent bedraagt voor woonhuizen en 7,7 procent voor appartementen. De gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter voor woonhuizen komt uit op € 10,04 en die voor appartementen op € 14,65. In het algemeen stijgen de prijzen minder hard in sterk stedelijke gebieden, en harder in minder stedelijk gebied. In de gemeenten met de hoogste gemiddelde huurprijs per vierkante meter, Amsterdam en Amstelveen, daalden de prijzen op jaarbasis. Minder vraag door expats en mogelijk veranderende woonvoorkeuren als gevolg van de coronacrisis zijn verklaringen hiervoor. Daartegenover staan gemeenten als Almere, Rotterdam, Groningen en Den Bosch, waar de prijzen met 8 tot 9 procent stegen.

Het is de verwachting van de Rabobank dat de huurprijzen de komende jaren minder hard stijgen. Aangezien de huren in de grote steden al fors zijn opgelopen, is het opwaarts huurpotentieel er beperkt. In minder stedelijke gebieden zullen de huren nu vaak harder stijgen.

Beleggingsmarkt woonruimte

Dankzij de coronacrisis was de woningmarkt in 2020 opnieuw de grootste sector binnen de totale beleggingsmarkt. In 2020 werd volgens CBRE voor € 7,8 miljard belegd in woningen, circa € 230 mln meer dan in 2019. Dit kwam onder meer door de stijging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021, waardoor veel geplande verkopen naar voren werden gehaald. Het beleggingsvolume in woningen steeg alweer voor het derde jaar. Beleggers zien huurwoningen hierdoor als beperkt risicovol en aantrekkelijk om in te investeren. Ook de marktrente zorgt voor investeringsdruk. De lage rente leidt tot een toestroom van (buitenlands) kapitaal naar Nederland.

Dat de woningbeleggingsmarkt crisisbestendig was blijkt ook uit de aanvangsrendementen, die grotendeels stabiel zijn gebleven in 2020. Tegen het einde van het jaar was er zelfs sprake van neerwaartse druk op aanvangsrendementen, zowel voor bestaande portefeuilles als nieuwbouwprojecten. Binnen- en buitenlandse beleggers zien woningvastgoed dan ook als veilige haven, met name het middensegment. Naast de stijgende koopprijzen zorgde de huurprijsdaling in de grotere steden voor een daling van de directe rendementen.

Het is nog niet goed te overzien wat in 2021 de gevolgen zullen zijn van de verhoogde overdrachtsbelasting (8%) en het mogelijk naderende regeringsbeleid om beleggers op de woningmarkt verder te ontmoedigen (zoals het mogelijk maken van een opkoopbescherming in bepaalde wijken door gemeenten of huurprijsregulering) op de woningbeleggingsmarkt. Deze ontwikkelingen brengen onzekerheid over prijsvorming met zich mee en kunnen een negatief effect hebben op prijzen en aanvangsrendementen. Dit kan daardoor ook een (tijdelijke) daling van het beleggingsvolume veroorzaken. Anderzijds is de verwachting van de DNB dat de rente laag blijft, wordt de woningmarkt door beleggers als een veilige beleggingscategorie beschouwt, is er veel investeringskapitaal beschikbaar en lijkt het einde van de coronacrisis in Nederland te naderen vanwege het huidige vaccinatieprogramma. Voor 2021 verwacht CBRE een beleggingsvolume in woningen van ongeveer € 7 miljard.

Zorgwoningenmarkt

Een van de woningbouwscenario's ziet toe op de realisatie van zorgwoningen, welke worden gerekend tot de categorie zorgvastgoed. Binnen deze categorie wordt een onderscheid gemaakt tussen "cure" (genezing) en "care" (verzorging). Het doel van cure instellingen is het komen tot genezing/bevordering van herstel, met de daarbij behorende verpleging en verzorging. In Nederland kent men diverse vormen van cure instellingen bijvoorbeeld de ziekenhuizen en eerstelijns hulp- en huisartsenposten. Care instellingen, waartoe wij de eventuele gebruiker van de door ons gekozen zorgwoning-(sub)variant rekenen, hebben als doel het zoveel mogelijk beperken van nadelen van ziekten, stoornissen en beperkingen. De daarbij horende activiteiten zijn verpleging, begeleiding en verzorging. Care instellingen zijn zeer divers van gehandicaptenzorg en thuiszorg tot ouderenzorg en betreffen vaak chronische en langdurige zorg.

In 2020 werd € 1,2 miljard geïnvesteerd in zorgvastgoed, vergelijkbaar met 2019. Circa 81% daarvan werd in zorgwoningen belegd. De groeiende vraag naar zorgvastgoed wordt veroorzaakt door de hoge druk op de woningbeleggingsmarkt, de zekere toenemende vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen en de interessante rendements-risico verhouding.

Afhankelijk van regio en type zorgvastgoed varieerden de bruto aanvangsrendementen in 2020 grofweg tussen de 5% en de 7%.

5.1.2. Vught

In de gemeente Vught wonen per 1 januari 2021 circa 31.700 personen, waarvan circa 26.000 in Vught. Daarmee behoort de gemeente Vught tot de klein tot middelgrote gemeenten van Nederland. Het grootste deel van deze inwoners valt binnen de leeftijd categorie 40 tot 65 en hebben een gezin met één of meer kinderen.

In de gemeente Vught bevinden zich afgerond 13.750 woningen. Deze woningvoorraad bestaat voor 62 procent uit koopwoningen, 27 procent uit sociale huur en 11 uit liberale huur.

De gemiddelde verkoopprijs van een woning in Vught bedroeg in 2020 circa € 362.000,- en thans bedraagt de gemiddelde transactieprijs volgens Huispedia circa € 4.160 per vierkante meter.

De woningvoorraad wordt momenteel verder uitgebreid middels een aantal nieuwbouwprojecten in de Gemeente. In het centrum van Vught, waar het object van studie zich bevindt, zijn de grootste ontwikkelingen die ter plaatse van het voormalige Rozenoord (ontwikkelaar: Dura Vermeer) en het Marktveldplein (ontwikkelaar: Green Real Estate). Beide woningbouwprojecten zijn gefocust op het midden en hoog segment van de huur- en koopmarkt.

De grootste vraag naar appartementen, object van studie, komt af van de startende koper, die zoekt in het laag segment rond de € 200.000,-. Verder wordt de vraag naar appartementen in belangrijke mate bepaald door ouderen, die op zoek zijn naar levensloop georiënteerde woningen.

5.2. Doelgroep en segment

Gelijk aan het nationale beeld, is er in Vught een kwantitatief en kwalitatief tekort aan geschikte woningen voor huishoudens in de leeftijdscategorie 75-84 jaar en voor jonge starters op de woningmarkt (huur of koop). Tevens zoekt een aantal stichtingen in Vught huisvesting voor (lichamelijk c.q. mentaal) hulpbehoevende jongeren en ouderen.

Appartementen ten behoeve van senioren

Als doelgroep voor de appartementen naast en op het SCC beogen wij seniore echtparen, boven de groep van jonge starters. Allereerst richten wij onze planvorming op deze doelgroep vanwege de centrumligging van de projectlocatie. Met name ouderen waarderen de levendigheid en het voorzieningenniveau van het centrumgebied. Deze groep zal naar onze mening ook minder overlast ervaren van eventuele geluidsoverlast vanwege het SCC. Daarnaast heeft de seniore doelgroep doorgaans een hoger woonbudget en een lagere mobiliteitsbehoefte (waardoor minder parkeerplaatsen benodigd zijn) dan de jongere woningzoekenden. Voorgenoemde kenmerken leiden naar onze inschatting tot een hogere vraag naar woonruimte op onderhavige locatie en tot een hogere netto opbrengst in onze woningbouwscenario's.

Afgestemd op deze seniore doelgroep, heeft Wakker Architecten tweekamerappartementen opgenomen in haar vlekkenplan, met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 66 m^2 c.q. 71 m^2. Aangezien de recent gerealiseerde en nog te realiseren appartementen in het centrum middelgroot tot groot zijn (het als bijlage toegevoegde overzicht toont aan dat oppervlakten variëren van gemiddeld 85 m^2 tot 160 m^2 g.b.o.) zijn wij van mening dat kleinere appartementen voor een betere balans van de woningvoorraad in het centrum zorgen en dat er thans meer behoefte is aan kleinere wooneenheden.

Deze doelgroep heeft conform de CROW-norm (vaak een gemeentelijk uitgangspunt) 1 parkeerplaats per woning nodig, welke norm wij (ondanks dat deze in de praktijk als rigide wordt ervaren) als uitgangspunt nemen in onze berekeningen.

Aangezien het de opdracht van onze studie is om een optimale opbrengst inzichtelijk te maken, zijn wij voor deze doelgroep uitgegaan van koop en derhalve hebben wij huur niet als optie opgenomen.

Begeleid wonen ten behoeve van jongvolwassenen met een verstandelijke- of lichamelijk beperking

In één scenario (variant 4) hebben wij een woonzorggebouw opgenomen ter plaatse van het huidige parkeerterrein. Naar onze mening leent de betreffende locatie zich goed voor woongroepen ten behoeve van jongvolwassenen met een verstandelijke- of lichamelijk beperking. Immers, het naast gelegen SCC biedt de bewoners de mogelijkheid voor dagbestedingsactiviteiten. Bovendien biedt het centrum diverse (medische en winkel-) voorzieningen aan deze bewoners. Afgestemd op deze doelgroep, heeft Wakker Architecten een kleinschalig woongebouw ontworpen dat bestaat uit 14 studio's, voorzien van een badkamer en met een gemiddeld gebruiksoppervlak van 15 m^2. Verder beschikt dit gebouw in het schetsplan over een gemeenschappelijke woon-, eet- en keukenruimte, evenals een kantoorruimte voor de begeleiding.

In afwijking van de CROW-normen, hebben wij voor deze doelgroep een parkeernorm gehanteerd van 0,4 parkeerplaats per wooneenheid, ten behoeve van begeleiders en bezoekers.

De betreffende bewoners van dit zorggebouw zullen de beoogde woonruimte huren van een zorginstelling, wooncorporatie of particulier(en). Daarbij zijn wij ervan uitgegaan dat de betreffende zorgaanbieders het gebouw in eigendom zullen verwerven.

Overige doelgroepen en segmenten
Er zijn natuurlijk in de woningbouwscenario's andere doelgroepen of mengvormen van doelgroepen of woonoppervlakten te voorzien, maar deze zijn (vooralsnog) niet in deze studie opgenomen.

5.3. Indicatieve verkoopopbrengsten woningbouwscenario's

Voor de vier woningbouwscenario's hebben wij de indicatieve verkoopopbrengsten berekend. Onderstaand zetten wij de gehanteerde uitgangspunten voor de berekening van de indicatieve verkoopopbrengsten uiteen, gevolgd door een opsomming van de gehanteerde indicatieve verkoopopbrengsten.

5.3.1. Uitgangspunten berekening verkoopopbrengsten

De ontwikkeling van het SCC en eventuele woningbouw is gepland om te worden uitgevoerd in 2024. Aangezien deze ontwikkeling (op basis van het voorgenomen ontwikkelingsjaar 2024) pas over circa 3 jaar zal gaan plaats vinden, zijn wij van mening dat het niet realistisch is, mede vanwege de huidige oververhitte marktomstandigheden, om aannames te doen over toekomstige verkoopprijzen. Derhalve zijn wij in deze studie uitgegaan van de huidige marktomstandigheden en marktprijsniveaus.

Wat betreft de woonruimte naast- of op het SCC hebben wij de verkoopprijzen gebaseerd op recent gerealiseerde transactieprijzen, alsmede op het aanbod van vergelijkbare nieuwbouw woon- en parkeerruimte in Vught.

Conform onze opdracht, zijn wij er vanuit gegaan dat de huidige parkeerbalans gelijk dient te zijn aan de toekomstige parkeerbalans (en er derhalve niet meer parkeerplaatsen vereist worden op basis van parkeerbeleid). In lijn hiermee hebben wij als uitgangpunt gehanteerd dat parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage, welke niet zijn bestemd voor de te realiseren appartementen, separaat verkocht kunnen worden aan derden (scenario's 2 en 3). Middels de verkoop van de resterende parkeerplaatsen kunnen de onrendabele realisatiekosten van de ondergrondse garage grotendeels gedekt worden en kunnen de exploitatiekosten van de parkeergarage ten dele verlegd worden naar deze derde eigenaren.

Wat betreft de berekening van de verkoopopbrengst met betrekking tot de zorgwoningen, hebben wij een indicatieve huurwaarde berekend en deze gekapitaliseerd tegen een door ons marktconform geacht rendement. Met betrekking van dit rendement zijn wij uitgegaan van een verkoop aan een professionele belegger in woonzorgvastgoed.

5.3.2. Gehanteerde indicatieve verkoopopbrengsten

Op basis van markttransacties en het aanbod van nieuwbouw appartementen in Vught hebben wij als uitgangspunt voor de verkoopopbrengsten van de appartementen naast of op het SCC, de volgende indicatieve verkoopprijzen (v.o.n.) gehanteerd, rekening houdend met de woonoppervlakten en ligging:

Onderdeel	Indicatieve verkoopopbrengst (v.o.n.)
woonruimte	€ 5.000,- per m^2 g.b.o.
parkeerruimte	€ 25.000,- per parkeerplaats (in kelder

De indicatieve verkoopopbrengst van het woonzorggebouw hebben wij als volgt berekend:

onderdeel	Indicatieve verkoopopbrengst (v.o.n.)
indicatieve huurprijs	€ 113.000,- (incl. algemene ruimten)
bruto aanvang rendement	5%
indicatieve verkoopopbrengst	€ 2.260.000,-

De bovenstaande indicatieve verkoopopbrengsten zijn als input variabelen gehanteerd in de rekenmodellen, welke tot de volgende totale indicatieve verkoopopbrengsten (incl. BTW) per woningbouwscenario leiden:

Scenario	totale indicatieve verkoopopbrengst (v.o.n.)
scenario 1	€ 3.300.000,-
scenario 2	€ 10.500.000,-
scenario 3	€ 11.800.000,-
Scenario 4	€ 13.670.000,-

Voor een verdere onderbouwing van de verkoopopbrengsten verwijzen wij naar de rekenmodellen in de bijlagen.

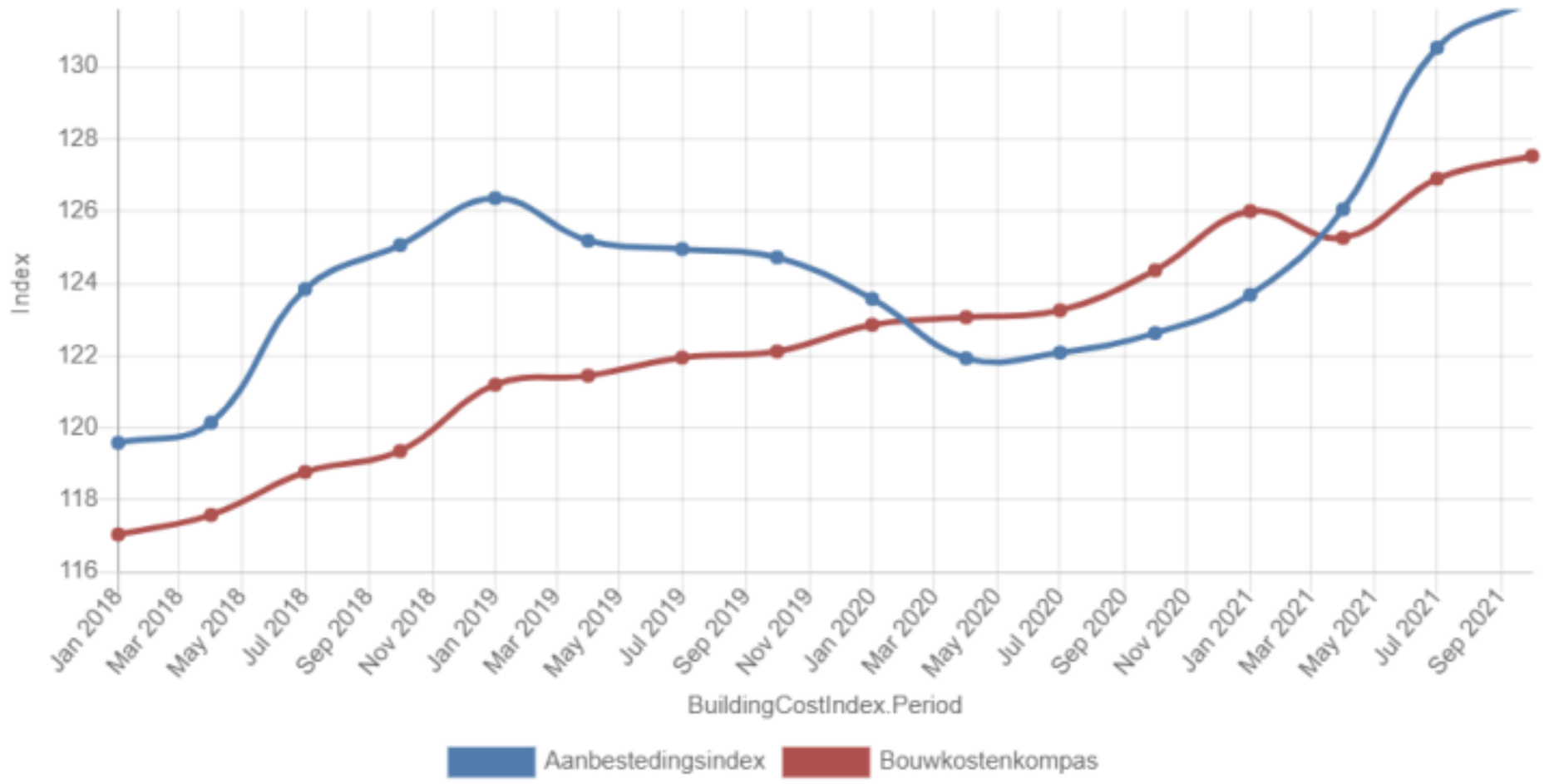
6. INDICATIEVE STICHTINGSKOSTEN WONINGBOUWSCENARIO'S

Wij hebben de bouwkosten van de diverse scenario's berekend met behulp van Bouwkosten kompas van IGG Bouweconomie. Deze bouwkosten zijn conform opgave actueel (zo ver als mogelijk onder de huidige turbulente bouwmarktomstandigheden) en zijn gebaseerd op specifieke regio's. Vervolgens hebben wij de bouwkosten vermeerderd met door ons geschatte grond- en bijkomende kosten. In dit verband benadrukken wij dat de gehanteerde stichtingskosten zijn gebaseerd op vlekkenplannen en globaal aannames. Derhalve zijn de gehanteerde stichtingskosten indicatief van aard.

6.1. Uitgangspunten berekening indicatieve stichtingskosten

Bij de berekening van de stichtingskosten hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Als uitgangspunt zijn de bouwkosten, geschat op basis van het huidige prijspeil (in afwijking van Synarchis), gebruikt en hebben wij geen aannames gedaan met betrekking tot toekomstige bouwkosten, met name vanwege de huidige turbulentie op de bouwmarkt (zie onderstaande grafiek van Bouwkostenkompas inzake de aanbestedingsindex ter informatie);



- De woningbouw wordt in opdracht van de Gemeente gerealiseerd, waarbij de realisatie namens de gemeente wordt begeleid door een gedelegeerd ontwikkelaar/bouwmanager;
- Er wordt geen rekening gehouden met financieringskosten, aangezien de Gemeente deze pas na oplevering doorberekend krijgt;
- De sloopkosten van het huidige theater zijn naar rato toegedeeld aan de woningen (woningbouw als gedeelte van SCC);

- De realisatiekosten van een parkeergarage (uitgangspunt van aantal scenario's) zijn naar rato toegedeeld aan de woningen (woningbouw als gedeelte van SCC);
- Er is geen rekening gehouden met eventuele milieusaneringskosten (ten aanzien van bodem en/of opstallen);
- De bouwkosten voor een parkeergarage (in enkele scenario's als uitgangspunt gehanteerd) worden volledig toegedeeld aan de woningen;
- Er is geen rekening gehouden met een inbrengwaarde voor de huidige opstallen en (onder)grond;
- De stichtingskosten zijn in tijd niet contant gemaakt naar heden;
- Er is geen "fiscale engineering" toegepast om de stichtingskosten te optimaliseren;
- Er is geen rekening gehouden met een eventuele dubbeltelling van bouw-, advies- en bijkomende kosten in de rekenmodellen van Synarchis inzake de nieuwbouw van het SCC en onze rekenmodellen ten aanzien van de woningbouwscenario's.

Wij merken op dat de gehanteerde stichtingskosten indicatief van aard zijn. Om een nauwkeuriger beeld van de stichtingskosten te verkrijgen dient per (voorkeur-)scenario een integraal schetsontwerp gemaakt te worden voor de totale bebouwing (SCC en woningen). Op basis van deze ontwerpen kan dan vervolgens een gedetailleerdere stichtingskostenberekening gemaakt te worden.

Voor de overige uitgangspunten verwijzen wij naar de rekenbladen welke zijn toegevoegd als bijlagen.

6.2. Gehanteerde indicatieve stichtingskosten

Op basis van het Bouwkostenkompas en onze inschattingen ten aanzien van de grond- en bijkomende kosten hebben wij de voor de vier scenario's de volgende indicatieve stichtingskosten (incl. BTW) berekend:

Onderdeel	scenario 1	scenario 2	scenario 3	scenario 4
grondkosten (totaal)	€ 80.000,-	€ 100.000,-	€110.000,-	€ 110.000,-
bouwkosten	€ 2.090.000,-	€ 7.570.000-	€ 8.340.000,-	€ 9.260.000,-
bijkomende kosten	€ 580.000,-	€ 1.790.000,-	€ 1.960.000,-	€ 2.170.000,-
totale stichtingskosten	***€ 2.750.000,-***	***€ 9.460.000,-***	***€ 10.410.000,-***	***€ 11.540.000,-***

Parkeergarage

In relatie tot de omvang van de parkeergarage (wat betreft de oppervlakte en aantal parkeerplaatsen) merken wij op dat de stichtingskosten per ondergrondse parkeerplaats door zijn begroot op ongeveer € 35.000,- (incl. BTW). Rekening houdend met een verkoopopbrengst van € 25.000,- (v.o.n.) per parkeerplaats, concluderen wij grofweg dat een vermindering van het aantal parkeerplaatsen tot een besparing op de (netto) stichtingskosten leidt ter grootte van € 10.000,-.

Voor de verdere onderbouwing van de stichtingskosten verwijzen wij naar de rekenbladen, welke zijn toegevoegd als bijlagen.

7. NETTO OPBRENGSTEN WONINGBOUWSCENARIO'S

Op basis van de vier door Wakker Architecten geschetste woningbouwscenario's en de door ons gehanteerde uitgangspunten inzake de verkoopopbrengsten en stichtingskosten, hebben wij de volgende netto-opbrengsten (project resultaat) berekend:

scenario	verkoopopbrengst	stichtingskosten	netto opbrengst
Scenario 1	€ 3.300.000,-	€ 2.750.000,-	€ 550.000,-
Scenario 2	€ 10.500.000,-	€ 9.460.000,-	€ 1.040.000,-
Scenario 3	€ 11.800.000,-	€ 10.410.000,-	€ 1.390.000,-
Scenario 4	€ 13.670.000,-	€ 11.540.000,-	€ 2.130.000,-

Opmerkingen:

1. De verkoopopbrengst en stichtingskosten zijn inclusief BTW

8. CONCLUSIE

In deze studie hebben wij een viertal woningbouwscenario's als uitgangspunt genomen en van deze scenario's de indicatieve netto-opbrengsten berekend. Doelstelling hiervan is om, conform de opdracht van de Gemeente, inzichtelijk te maken hoe opbrengsten uit eventuele woningbouw geoptimaliseerd kunnen worden, ter (gedeeltelijke) bekostiging van de realisatiekosten van een nieuw sociaal cultureel. Conclusie van onze berekeningen is dat het vierde scenario (30 appartementen naast en op SCC, parkeergarage onder SCC en separaat woonzorggebouw op het huidige parkeerterrein) tot het hoogste projectresultaat leidt
(i.c. € 2.130.000,-). Wij beperken ons in deze studie tot de financiële conclusie en geven geen oordeel over de (bijvoorbeeld) planologische of maatschappelijk haalbaarheid van de betreffende scenario's.

9. DISCLAIMER

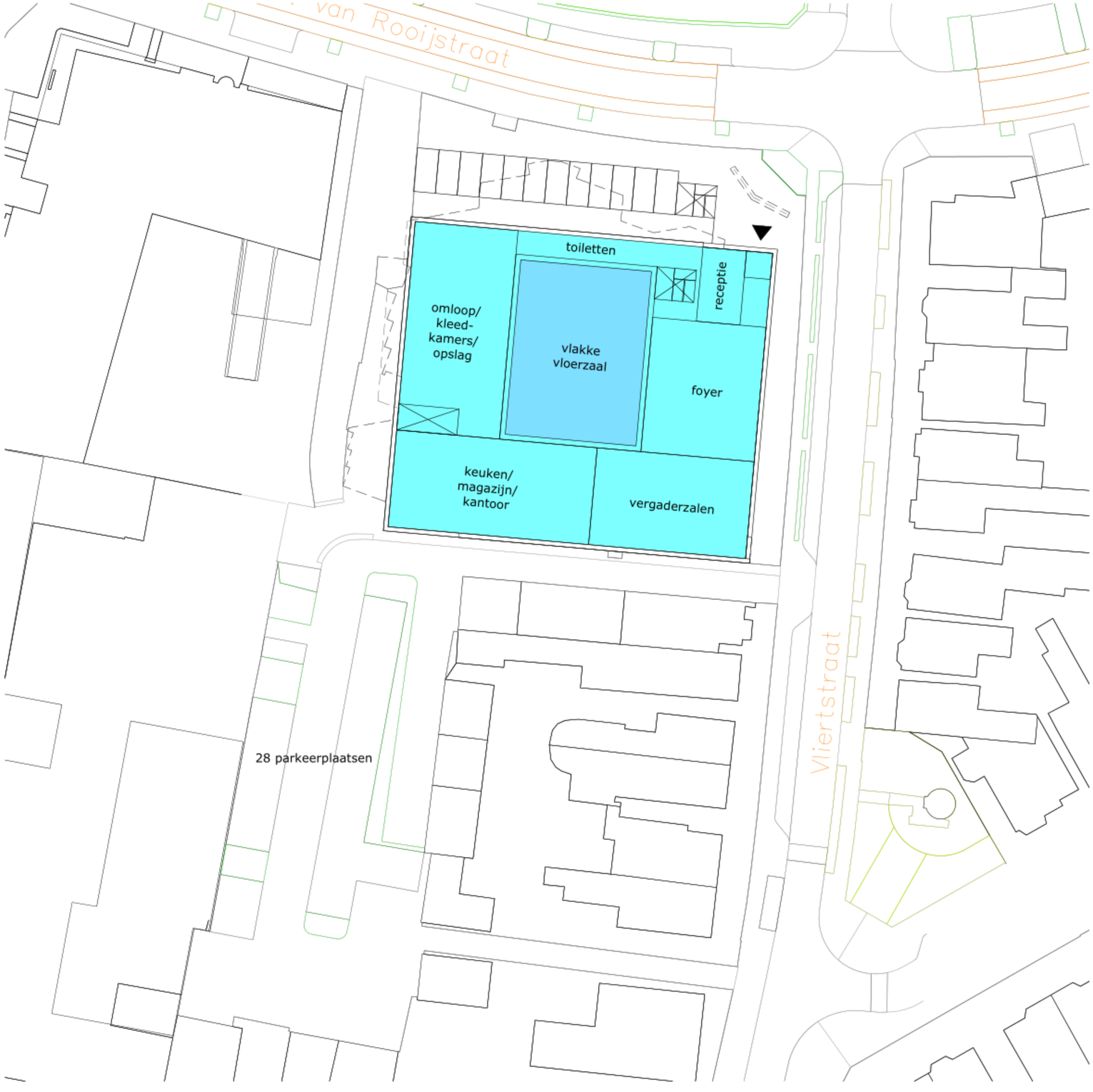
TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten hebben hun werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verricht en daarbij zoveel mogelijk zorgvuldigheid in acht genomen. Hetgeen is beschreven in dit document is globaal en indicatief van aard en dient als leidraad voor de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stichting en de Gemeente inzake de ontwikkeling van een nieuw SCC ter plaatse van het huidige theater De Speeldoos in Vught. Ondanks dit gegeven nemen TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten geen verantwoordelijkheid voor enige geleden schade en/of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens of uitgangspunten dan ook weergegeven in dit document. De gegevens in dit document dienen zo veel als mogelijk vertrouwelijk te worden behandeld.

WakkerArchitecten

TW REAL ESTATE Commercial

Bijlage I. Vlekkenplannen woningbouwscenario's

Woningbouwscenario 1

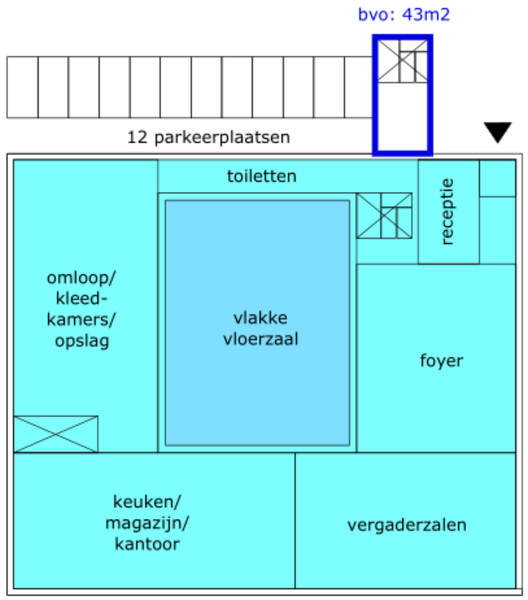


Uitgangspunt voor deze studie is de rapportage 'Business Case Sociaal Cultureel Centrum Vught, d.d. 07.07.2021' opgesteld door Synarchis. Maatvoering is indicatief en gebaseerd op de afmetingen zoals genoemd in de bijlages 2 & 3.

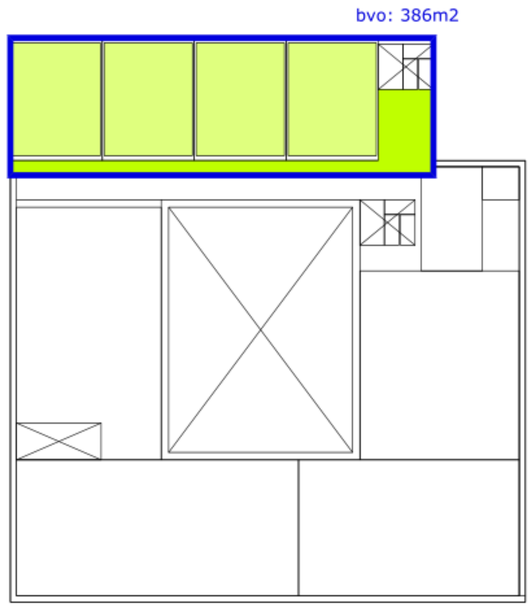
TW REAL ESTATE Commercial

WakkerArchitecten

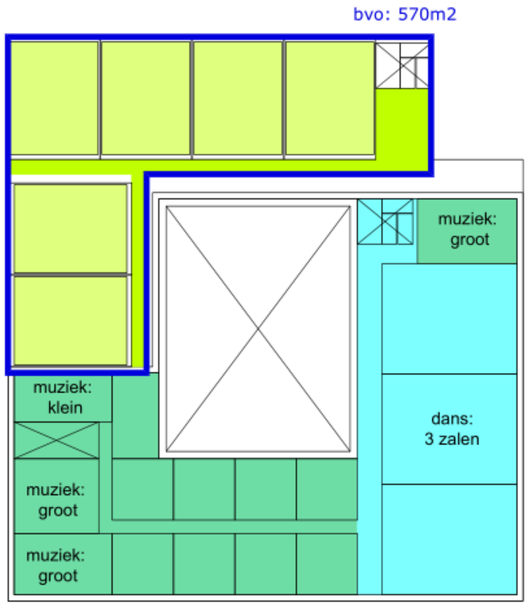
Woningbouwscenario 1



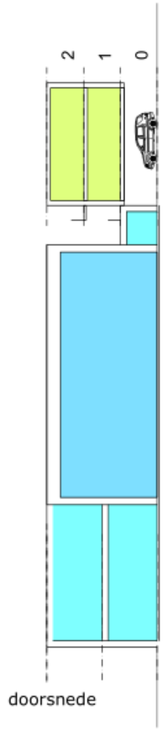
begane grond



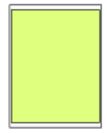
1e verdieping voor appartementen



2e verdieping



doorsnede

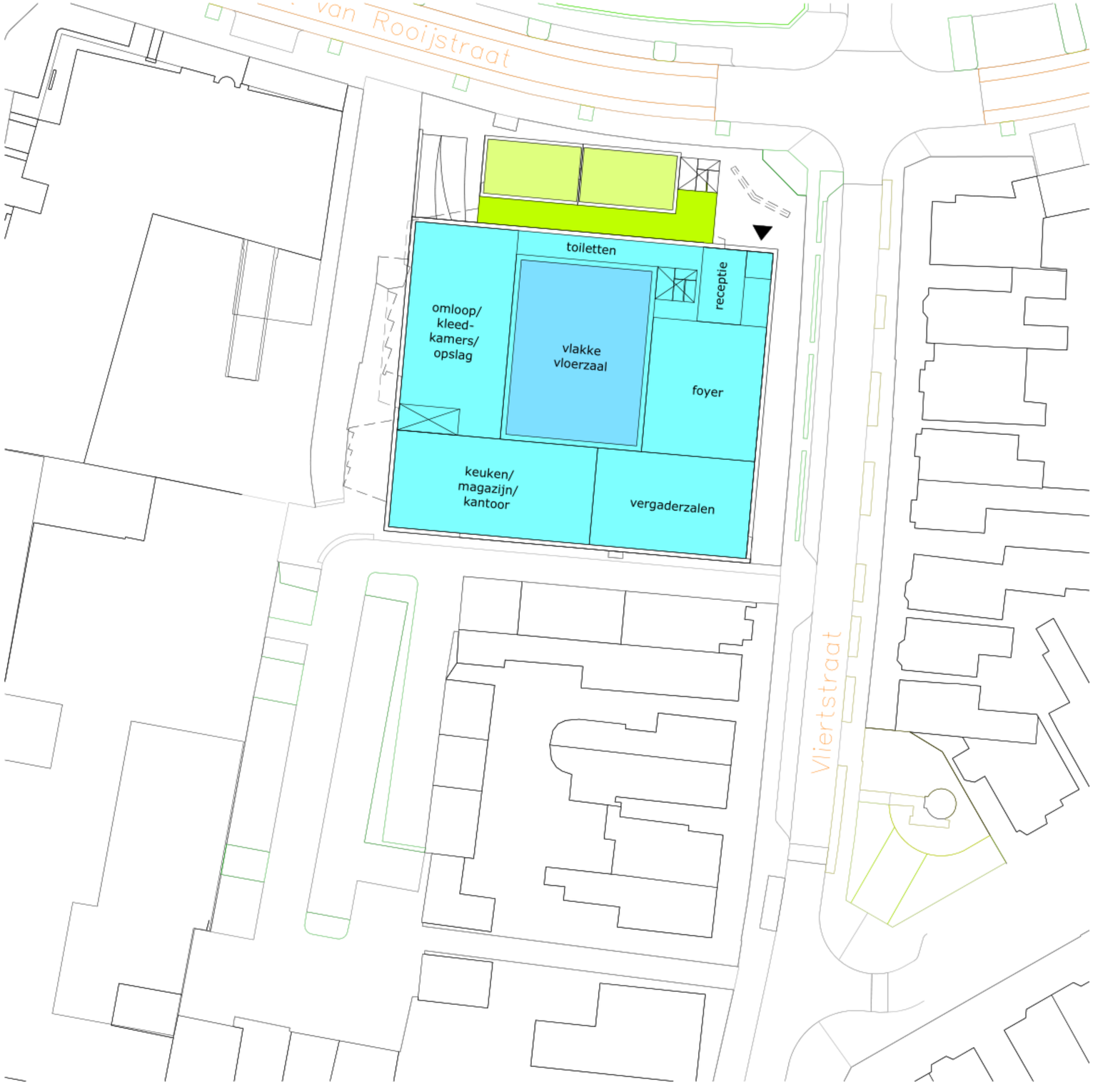


appartement:
- ca. 66m2 GBO

TW REAL ESTATE Commercial

WakkerArchitecten

Woningbouwscenario 2



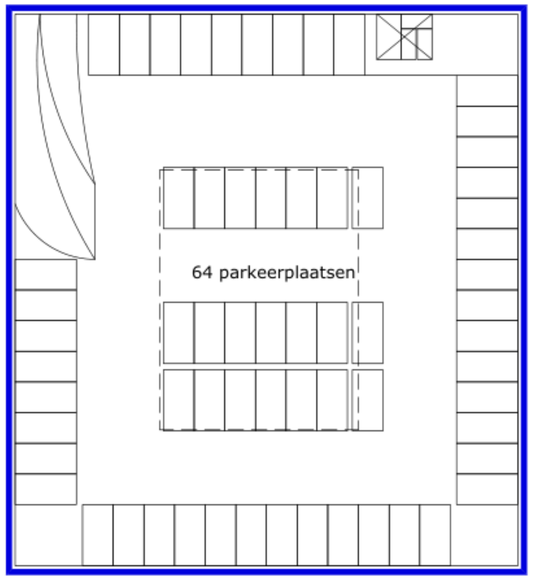
Uitgangspunt voor deze studie is de rapportage 'Business Case Sociaal Cultureel Centrum Vught, d.d. 07.07.2021' opgesteld door Synarchis. Maatvoering is indicatief en gebaseerd op de afmetingen zoals genoemd in de bijlages 2 & 3.

TW REAL ESTATE Commercial

WakkerArchitecten

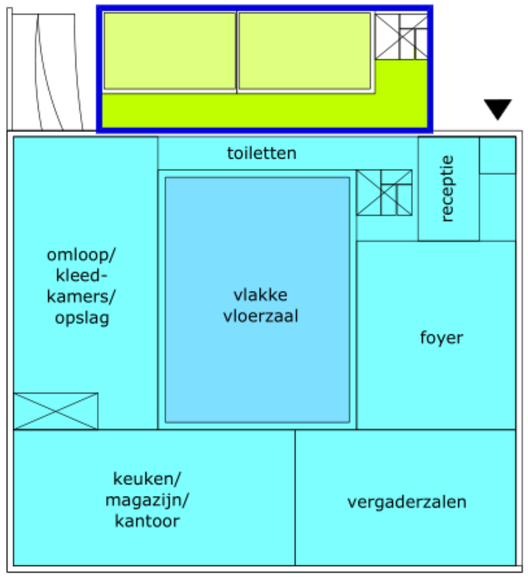
Woningbouwscenario 2

bvo: 1930m2



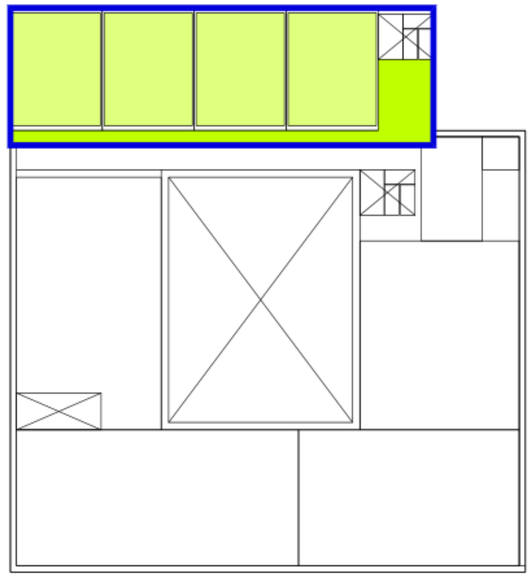
parkeerkelder

bvo: 270m2



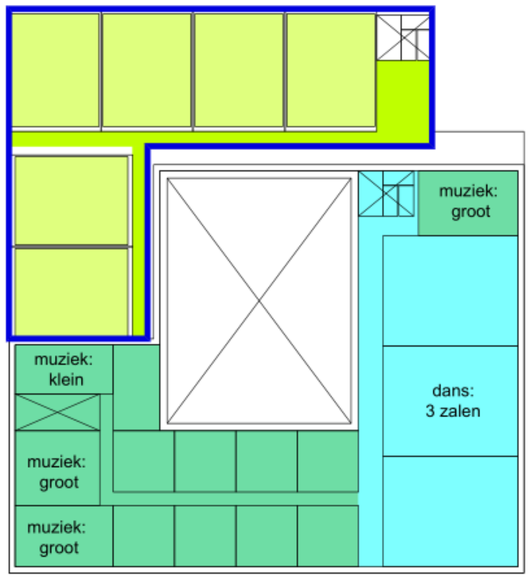
begane grond

bvo: 386m2



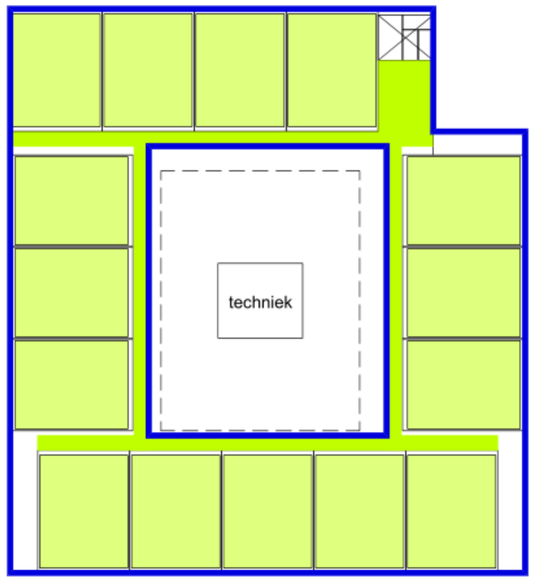
1e verdieping voor appartementen

bvo: 564m2

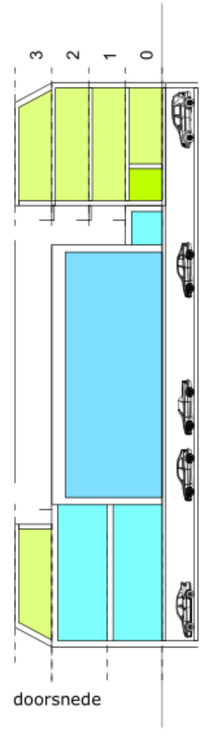


2e verdieping

bvo: 1400m2



3e verdieping

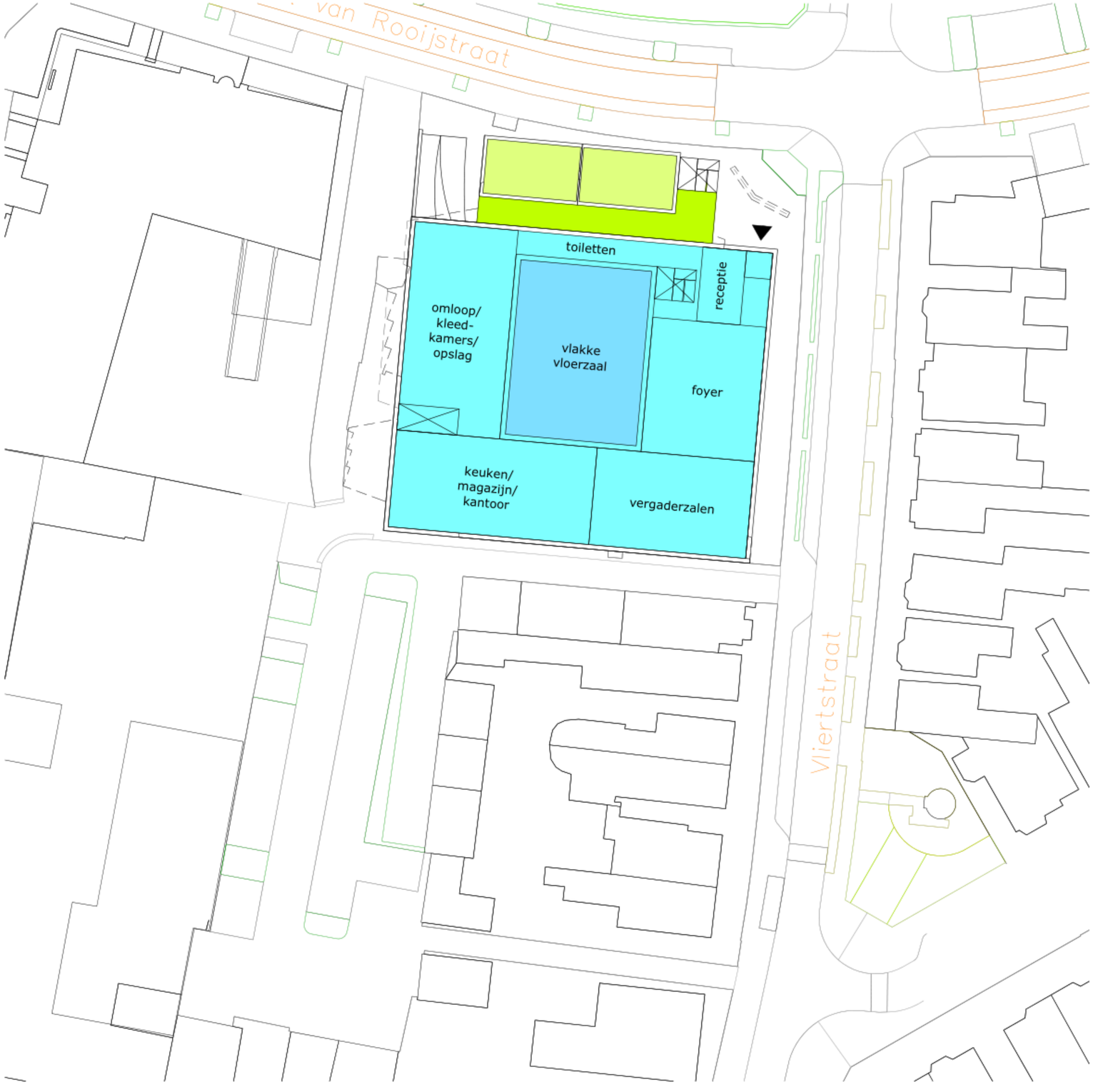


doorsnede

TW REAL ESTATE Commercial

WakkerArchitecten

Woningbouwscenario 3



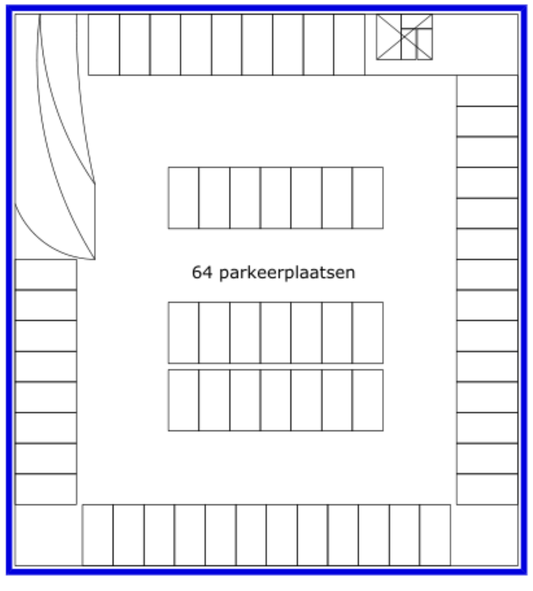
Uitgangspunt voor deze studie is de rapportage 'Business Case Sociaal Cultureel Centrum Vught, d.d. 07.07.2021' opgesteld door Synarchis. Maatvoering is indicatief en gebaseerd op de afmetingen zoals genoemd in de bijlages 2 & 3.

TW REAL ESTATE Commercial

WakkerArchitecten

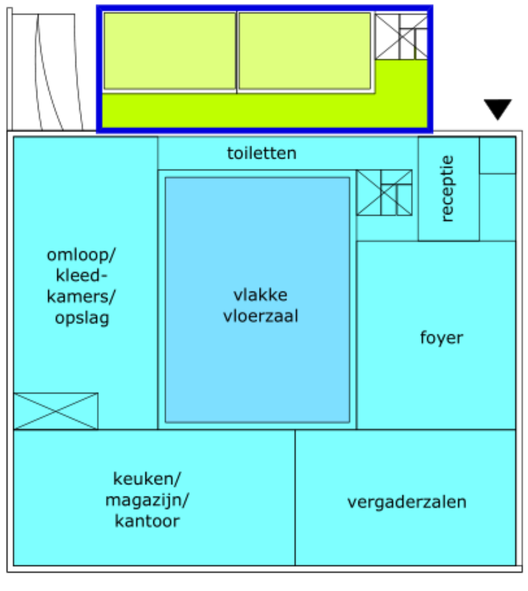
Woningbouwscenario 3

bvo: 1930m2



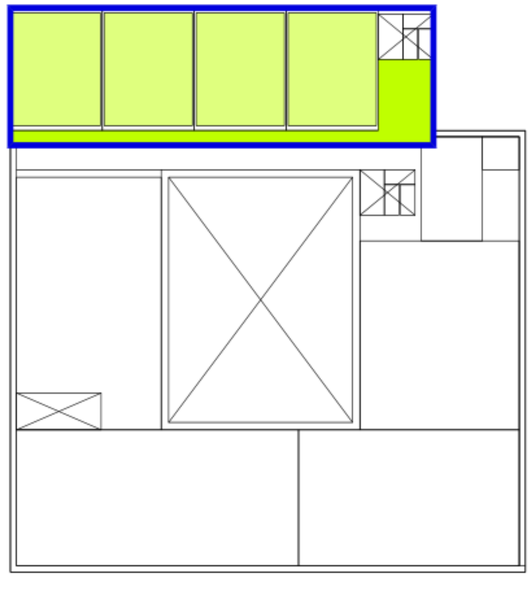
parkeerkelder

bvo: 270m2



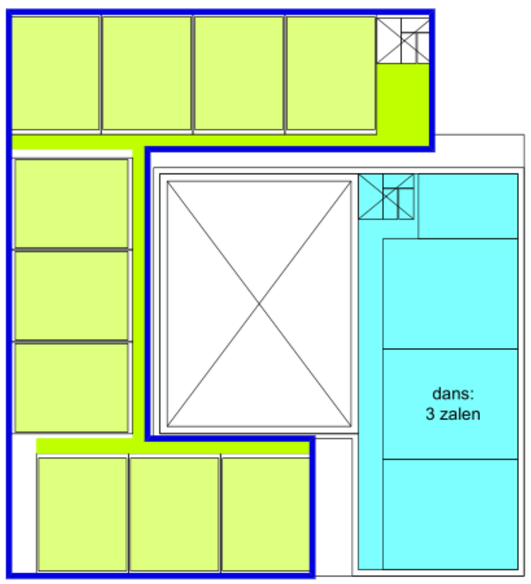
begane grond

bvo: 386m2



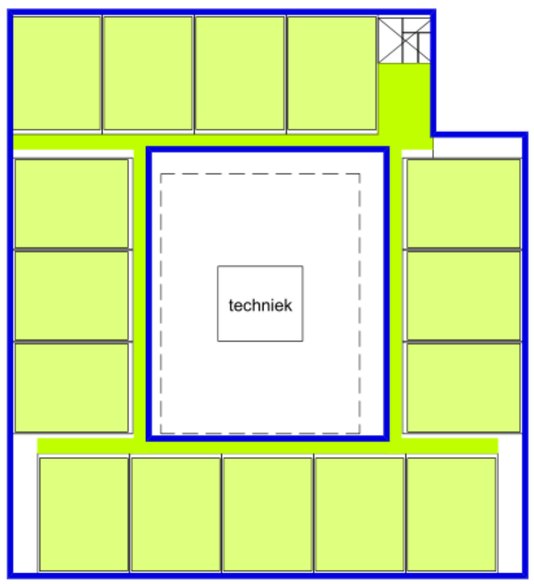
1e verdieping voor appartementen

bvo: 930m2

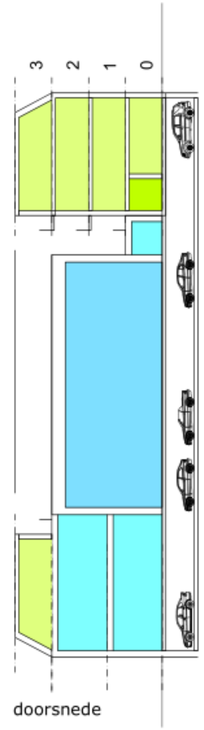


2e verdieping

bvo: 1400m2



3e verdieping



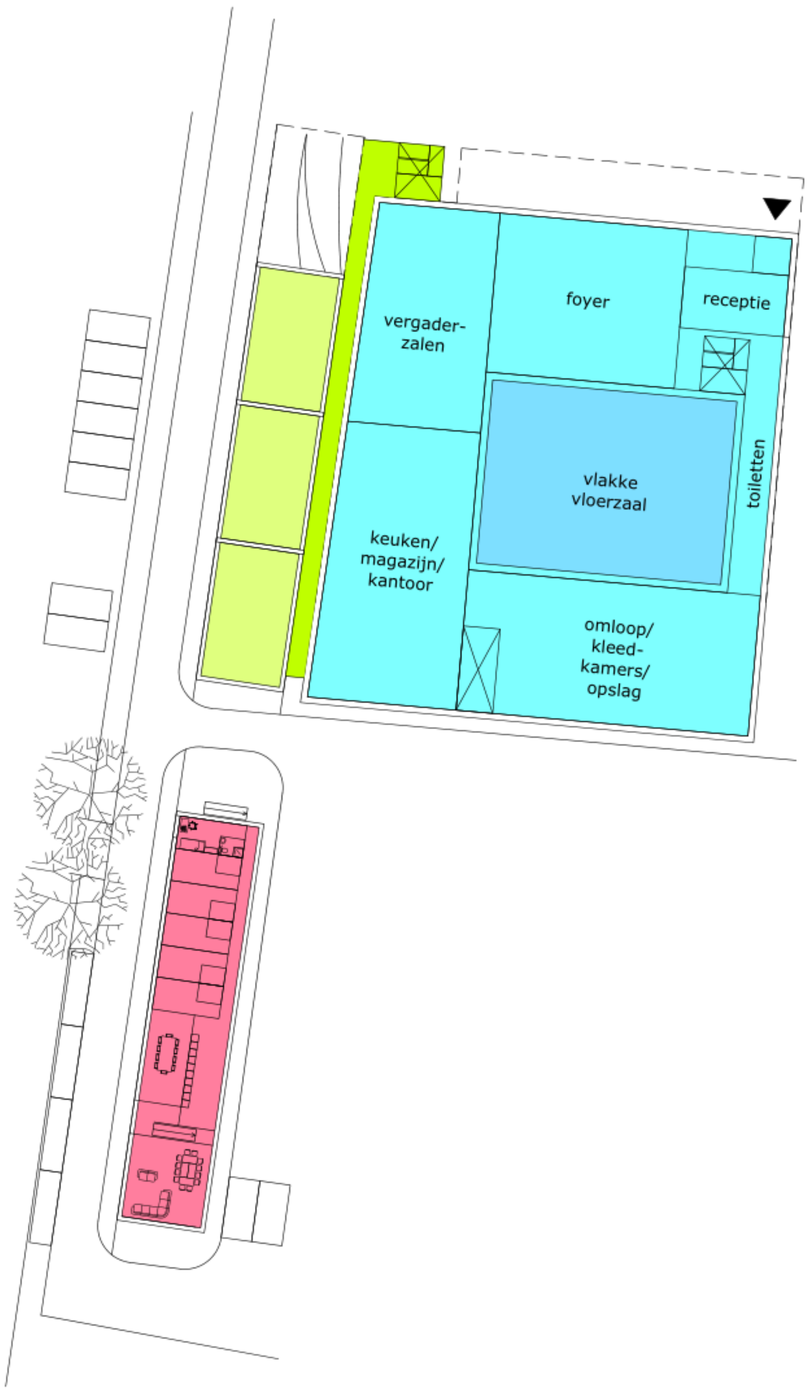
doorsnede

Speeldoos Vught | vlekkenplan appartementen | 1.500 | 06.09.21 | opdrachtgever gemeente Vught

TW REAL ESTATE Commercial

WakkerArchitecten

Woningbouwscenario 4



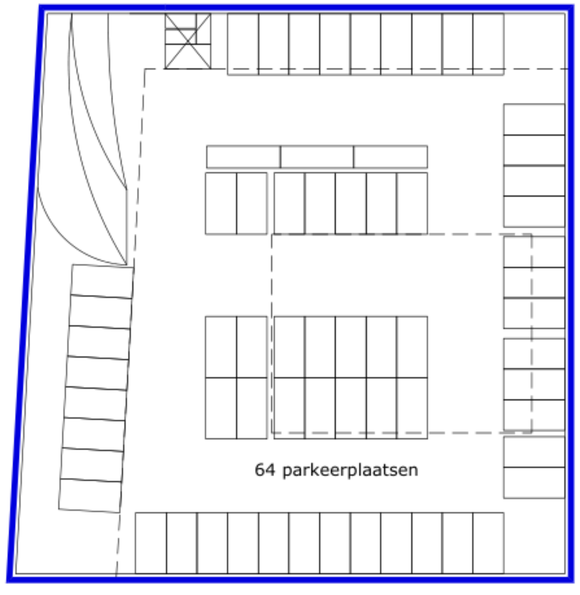
Uitgangspunt voor deze studie is de rapportage 'Business Case Sociaal Cultureel Centrum Vught, d.d. 07.07.2021' opgesteld door Synarchis. Maatvoering is indicatief en gebaseerd op de afmetingen zoals genoemd in de bijlages 2 & 3.

TW REAL ESTATE Commercial

WakkerArchitecten

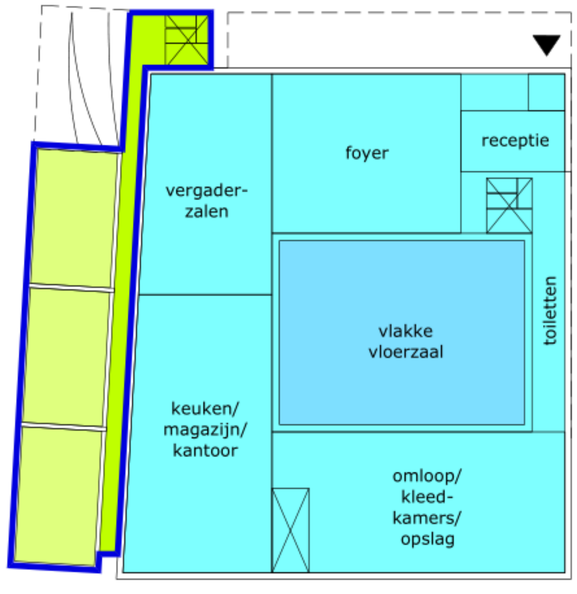
Woningbouwscenario 4

bvo: 2075m2



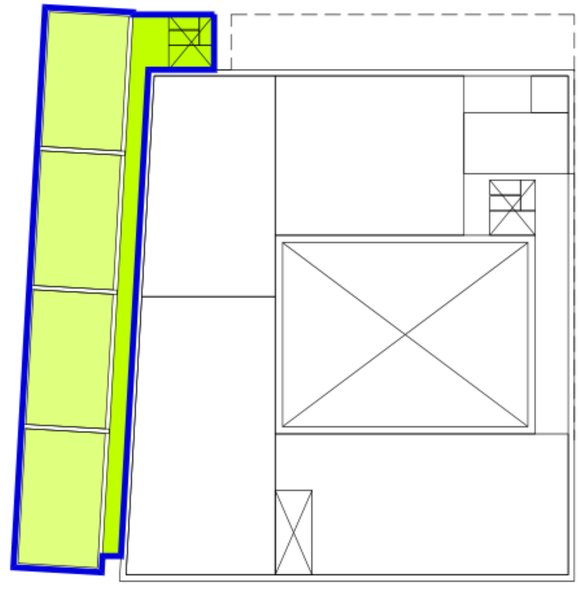
parkeerkelder

bvo: 337m2



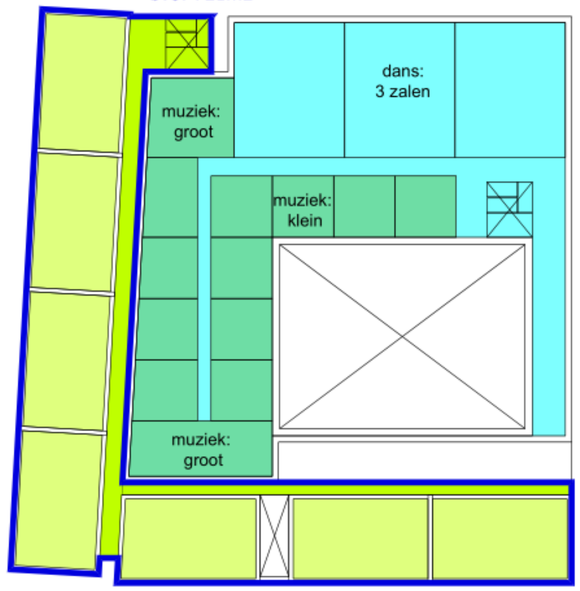
begane grond

bvo: 419m2



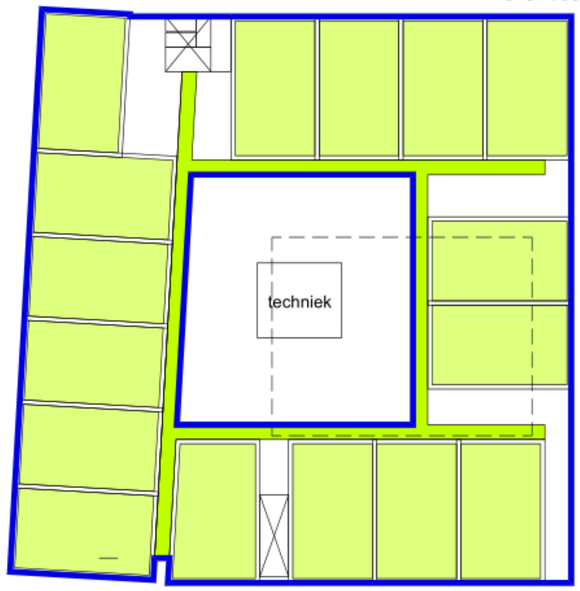
1e verdieping voor appartementen

bvo: 721m2

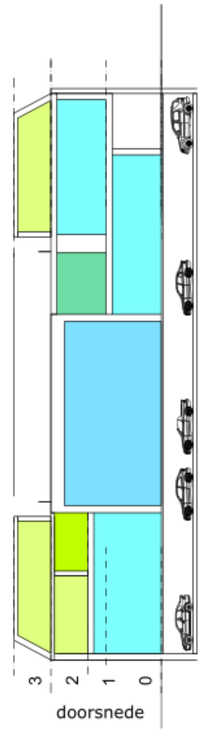


2e verdieping

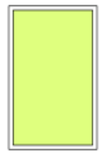
bvo: 1668m2



3e verdieping



doorsnede



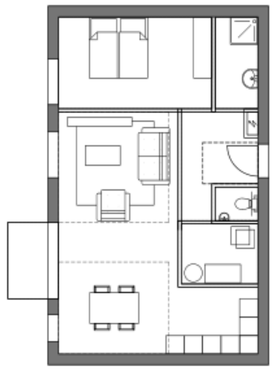
appartement:
- ca. 71m2 GBO

Speeldoos Vught | vlekkenplan appartementen | 1.500 | 06.09.21 | opdrachtgever gemeente Vught

TW REAL ESTATE Commercial

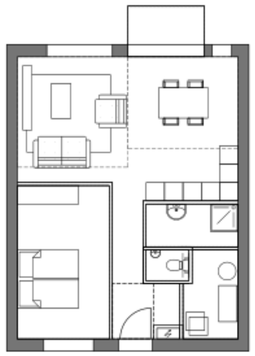
WakkerArchitecten

Indicatieve plattegrond opzet per appartement



appartement: ca 71m2 GBO

- éénzijdig georienteerd
- 2 kamer woning
- balkon

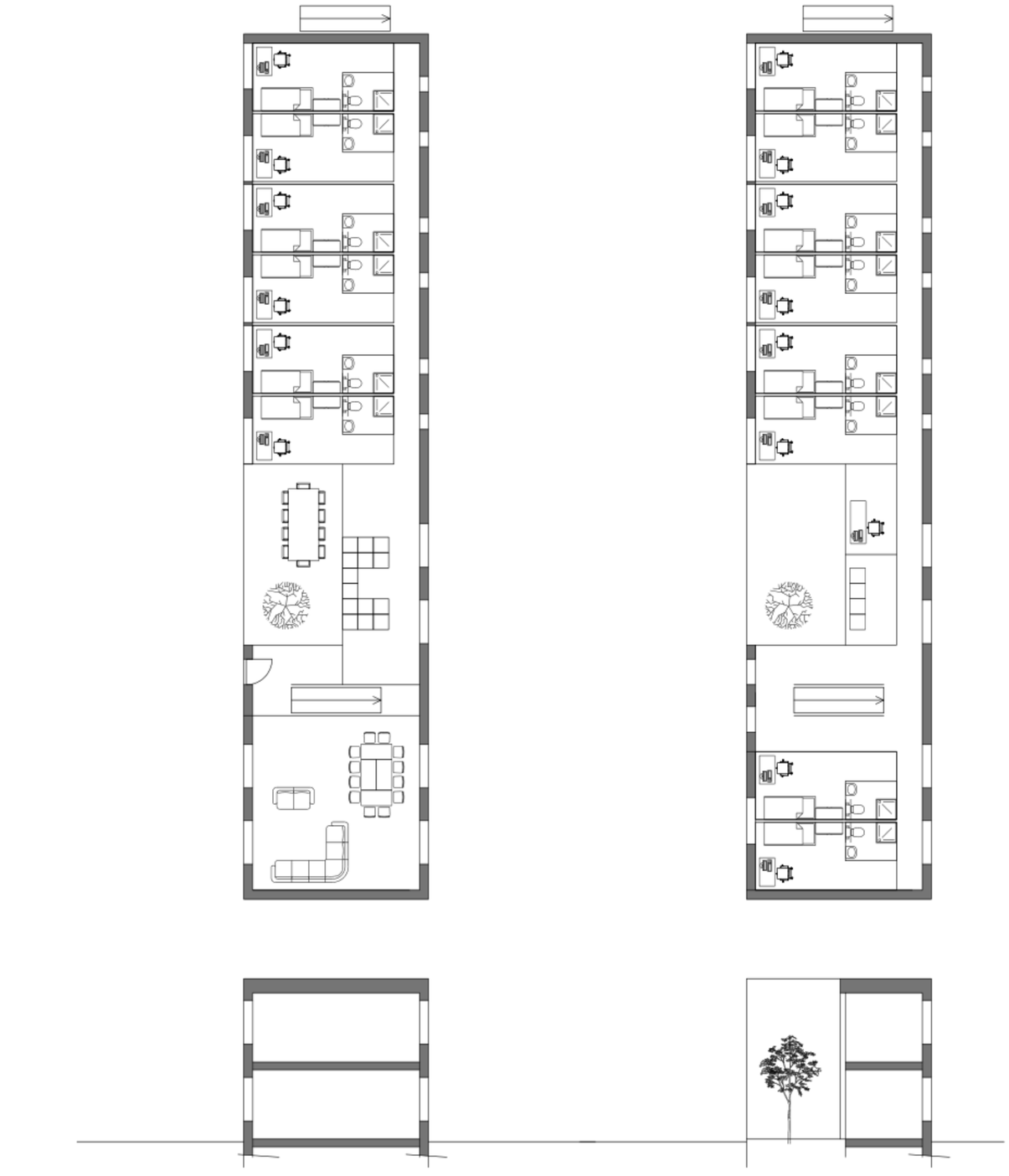


appartement: ca 66m2 GBO

- tweezijdig georienteerd
- 2 kamer woning
- balkon

Uitgangspunt voor deze studie is de rapportage 'Business Case Sociaal Cultureel Centrum Vught, d.d. 07.07.2021' opgesteld door Synarchis. Maatvoering is indicatief en gebaseerd op de afmetingen zoals genoemd in de bijlages 2 & 3.

Indicatieve plattegrond opzet voor een woonzorggebouw



TW REAL ESTATE Commercial
WakkerArchitecten

WakkerArchitecten

TW REAL ESTATE Commercial

Bijlage II. Overzicht woningbouwtransacties en aanbod

Bijlage II. Overzicht kooptransacties en -aanbod nieuwbouw appartementen in Vught

Adres	m2 g.b.o.	Soort Woning	Transactieprijs	Transactieprijs m2	transactiedatum
Transacties					

WakkerArchitecten

TW REAL ESTATE Commercial

Bijlage III. Rekenbladen woningbouwscenario's

INDICATIEVE BEREKENING NETTO OPBRENGST NIEUWBOUW WONINGEN NAAST-/OP SCC "DE SPEELDOOS" IN VUGHT

TW REAL ESTATE Commercial
WakkerArchitecten

Projectlocatie: Secretaris van Rooijstraat 15 / Vliertstraat 6 in Vught
Ontwikkelscenario: "woningbouwscenario 1"
Referentie:
Peildatum: 13 september 2021

Uitgangspunten ontwikkelscenario

1. perceeloppervlakte: 4.319 m²
2. totaal nieuwbouwscenario:

		aantal	metrage b.v.o.	metrage g.b.o.
- bouwprogramma:	SCC met muziekeducatie	1	2.490	n.v.t.
	appartementen (koopsector)	10	1.000	660
	zorgappartementen (begeleid wonen)	0	0	0
- aantal bouwlagen:				
- parkeervoorzieningen:	parkeerplaatsen op maaiveld	40		
	parkeerplaatsen in parkeerkelder	0		

3. woningbouwscenario's gebaseerd op schetsplannen van Wakker Architecten
4. prijsniveau kosten en opbrengsten: 2021 (jaar)
5. TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. hebben hun werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verricht en daarbij zoveel mogelijk zorgvuldigheid in acht genomen. Hetgeen is beschreven in dit document is globaal en indicatief van aard. Ondanks dit gegeven nemen TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. geen verantwoordelijkheid voor enige geleden schade en/of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens of uitgangspunten dan ook weergegeven in dit document.

I STICHTINGSKOSTEN WONINGBOUWSCENARIO (indicatief)	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal (excl. BTW)	totaal (incl. eventuele BTW)	toelichting
1. GRONDKOSTEN (indicatief)						
A. verwervingskosten						
aankoop/ inbrengwaarde onroerende zaak/ zaken	-	post		€ 0	€ 0	
overdrachtsbelasting	-	percentage		€ 0	€ 0	
notaris transportakte en kadaster	-	percentage		€ 0	€ 0	
courtage aankoopmakelaar	-	percentage		€ 0	€ 0	
juridisch advies	-	post		€ 0	€ 0	
verrekening zakelijke lasten	-	post		€ 0	€ 0	
uitplaats-/ verhuiskosten	P.M.	post		€ 0	€ 0	
opstalverzekering	-	percentage		€ 0	€ 0	van de herbouwwaarde
subtotaal verwervingskosten:				***€ 0***	***€ 0***	
B. Locatiekosten						
sloopkosten bestaande bebouwing						
totale theatergebouw	3.000	m² b.v.o.				o.b.v. BAG register
pro rato deel appartementen	860	m² b.v.o.	€ 35	€ 30.000	€ 36.000	schatting
saneringskosten (bodem/grondwater c.q. asbest)	-	post		€ 0	€ 0	geen saneringskosten verondersteld
verwijdering-en saneringskosten ondergrondse opslagtank(s)	-	post		€ 0	€ 0	geen verwijdering-/saneringskosten verondersteld
planschade	P.M.	post		€ 0	€ 0	
exploitatiebijdrage gemeente (bovenwijkse voorzieningen)	P.M.	post	€ 5.000	€ 0	€ 0	per p.p. welke niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd
bouwrijp maken	-	m²	€ 0	€ 0	€ 0	
infrastructuur (bestrating/ riool/ verlichting)	250	m²	€ 35	€ 8.750	€ 11.000	t.b.v. nieuwe parkeerplaatsen aan noordelijke zijde SCC
grondwerk/ erfafscheiding percelen	-	m²		€ 0	€ 0	
groenvoorzieningen (openbaar)	450	m²	€ 60	€ 27.000	€ 33.000	10% van het perceel (aanname)
subtotaal locatiekosten:				***€ 66.000***	***€ 80.000***	
C. Onvoorziene grondkosten	*5,0%*	*percentage*		*€ 3.300*	*€ 4.000*	
D. Subsidies	*P.M.*			*€ 0*		
SUBTOTAAL INDICATIEVE GRONDKOSTEN (afgerond)				***€ 70.000***	***€ 80.000***	
2 BOUWKOSTEN (indicatief)						
2.1. Parkeerkelder (ondergronds)						
totale parkeerkelder	-	m² b.v.o.				
pro rato deel woningen	-	m² b.v.o.	€ 1.400		€ 0	
2.2. Woningen						
woningen (naast en op SCC)	1.000	m² b.v.o.	€ 1.650	€ 1.650.000	€ 2.000.000	
zorgwoningen	-	m² b.v.o.	€ 1.850	€ 0	€ 0	
2.3. Overig						
onvoorziene bouwkosten	5,0%	percentage		€ 83.000	€ 100.000	van de bouwkosten
subsidies	P.M.	post				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BOUWKOSTEN (afgerond)				***€ 1.730.000***	***€ 2.090.000***	
3. BIJKOMENDE KOSTEN						
A. Projectbegeleiding door opdrachtgever	0,0%	percentage		€ 0		van de bouwkosten
B. Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)						
marktonderzoek	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
stedenbouwkundig plan (m.b.t. herbestemming)	1	post		€ 20.000	€ 24.000	
project-/procesmanagement	1,5%	percentage		€ 26.000	€ 31.000	van de bouwkosten
programma van eisen	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
architect	4,0%	percentage		€ 69.000	€ 83.000	van de bouwkosten
directievoering en toezicht	1,5%	percentage		€ 26.000	€ 31.000	van de bouwkosten
constructeur	0,8%	percentage		€ 14.000	€ 17.000	van de bouwkosten
akoestisch en bouwfysisch adviseur	0,5%	percentage		€ 9.000	€ 11.000	van de bouwkosten
grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	percentage		€ 9.000	€ 11.000	van de bouwkosten
adviseur installaties	1,0%	percentage		€ 17.000	€ 21.000	van de bouwkosten
binnenhuisarchitect	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
bouwkostendeskundige	0,5%	percentage		€ 9.000	€ 11.000	van de bouwkosten
aanbestedingsdeskundige	0,3%	percentage		€ 5.000	€ 6.000	
juridisch advies	-	post		€ 20.000	€ 24.000	
fiscaal advies	0%	percentage		€ 0	€ 0	
adviseur duurzaamheid	0,2%	percentage		€ 3.000	€ 4.000	van de bouwkosten
C. Aansluitkosten						
nuts aansluitingen (riool, water en elektra)	10	aansluitingen	€ 2.600	€ 26.000	€ 31.000	per zelfstandige woning/ uitgangspunt: gasloze woningen
D. Heffingen						
leges i.v.m. buitenplanse afwijking/ bestemmingsprocedure	1	post		€ 10.000	€ 10.000	
Leges omgevingsvergunning	2,6%	percentage		€ 45.000	€ 45.000	van de bouwkosten (excl. BTW)
E. Verzekeringen						
CAR		post				verwerkt in bouwkosten
WA		post				verwerkt in bouwkosten
F. RISICOVERREKENINGEN						
Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	P.M.	percentage				
Afkoop van overige risico's	P.M.	percentage				
G. Ontwikkelingskosten						
Ontwikkelmanagement	2,0%	percentage		€ 35.000	€ 42.000	
Algemene kosten ontwikkeling	3,5%	percentage		€ 61.000	€ 74.000	
Verkooprisico	P.M.	percentage				
H. Verkoopkosten						
verkoopbrochure	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
marketing	1	post		€ 15.000	€ 18.000	
woningborgkosten	P.M.					
courtage verkoopmakelaar	1,0%	percentage		€ 33.000	€ 40.000	
notariele kosten i.v.m. splitsing en verkoop	0,3%	percentage		€ 10.000	€ 12.000	
I. Onvoorziene bijkomende kosten	2%	percentage		€ 10.000	€ 12.000	
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 490.000***	***€ 580.000***	
5. RENTEKOSTEN						
afsluitkosten projectfinanciering	-	maanden				
rente grond tot start bouw (zie grondkosten)	-	maanden				
rente grond tijdens bouw	-	maanden				
rente bouwkosten tijdens bouw	-	maanden				
rente bijkomende kosten	-	maanden				
rente verhuur/verkoopkosten	-	maanden				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 0***	***€ 0***	
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN				**€ 2.290.000**	**€ 2.750.000**	

II OPBRENGSTEN (indicatief)	aantal	metrage g.b.o./ appartement	koopsom (v.o.n.) per m² g.b.o	koopsom (v.o.n.) per parkeerplaats	totale verkoopopbrengst	toelichting
Verkoopopbrengsten						
appartementen (koop)	10	66	€ 5.000		€ 3.300.000	incl. BTW
zorgwoningen	0				€ 0	incl. BTW/ metrage g.b.o. is inclusief algemene ruimte
parkeerplaatsen (kelder)	0				€ 0	incl. BTW
TOTALE INDICATIEVE VERKOOPOPBRENGSTEN (afgerond)					***€ 3.300.000***	
TOTALE INDICATIEVE NETTO OPBRENGST/PROJECTRESULTAAT					***€ 550.000***	

INDICATIEVE BEREKENING NETTO OPBRENGST NIEUWBOUW WONINGEN NAAST-/OP SCC "DE SPEELDOOS" IN VUGHT

TW REAL ESTATE Commercial
WakkerArchitecten

Projectlocatie: Secretaris van Rooijstraat 15 / Vliertstraat 6 in Vught
Ontwikkelscenario: "woningbouwscenario 2"
Referentie:
Peildatum: 13 september 2021

Uitgangspunten ontwikkelscenario

1. perceeloppervlakte: 4.319 m^2
2. totaal nieuwbouwscenario:

		aantal	metrage b.v.o.	metrage g.b.o.
- bouwprogramma:	SCC met muziekeducatie	1	2.490	n.v.t.
	appartementen (koopsector)	27	2.620	1.782
	zorgappartementen (begeleid wonen)	0	0	0
- aantal bouwlagen:				
- parkeervoorzieningen:	parkeerplaatsen op maaiveld	28		
	parkeerplaatsen in parkeerkelder	64		

3. woningbouwscenario's gebaseerd op schetsplannen van Wakker Architecten
4. prijsniveau kosten en opbrengsten: 2021 (jaar)
5. TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. hebben hun werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verricht en daarbij zoveel mogelijk zorgvuldigheid in acht genomen. Hetgeen is beschreven in dit document is globaal en indicatief van aard. Ondanks dit gegeven nemen TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. geen verantwoordelijkheid voor enige geleden schade en/of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens of uitgangspunten dan ook weergegeven in dit document.

I STICHTINGSKOSTEN WONINGBOUWSCENARIO (indicatief)	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal (excl. BTW)	totaal (incl. eventuele BTW)	toelichting
1. GRONDKOSTEN (indicatief)						
A. verwervingskosten						
aankoop/ inbrengwaarde onroerende zaak/ zaken	-	post		€ 0	€ 0	
overdrachtsbelasting	-	percentage		€ 0	€ 0	
notaris transportakte en kadaster	-	percentage		€ 0	€ 0	
courtage aankoopmakelaar	-	percentage		€ 0	€ 0	
juridisch advies	-	post		€ 0	€ 0	
verrekening zakelijke lasten	-	post		€ 0	€ 0	
uitplaats-/ verhuiskosten	P.M.	post		€ 0	€ 0	
opstalverzekering	-	percentage		€ 0	€ 0	van de herbouwwaarde
subtotaal verwervingskosten:				***€ 0***	***€ 0***	
B. Locatiekosten						
sloopkosten bestaande bebouwing						
totale bebouwing	3.000	m^3 b.v.o.				o.b.v. BAG register
pro rata deel appartementen	1.538	m^3 b.v.o.	€ 35	€ 54.000	€ 65.000	schatting
saneringskosten (bodem/grondwater c.q. asbest)	-	post		€ 0	€ 0	geen saneringskosten verondersteld
verwijdering-en saneringskosten ondergrondse opslagtank(s)	-	post		€ 0	€ 0	geen verwijdering-/saneringskosten verondersteld
planschade	P.M.	post		€ 0	€ 0	
exploitatiebijdrage gemeente (bovenwijkse voorzieningen)	P.M.	post	€ 5.000	€ 0	€ 0	per p.p. welke niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd
bouwrijp maken	-	m^2	€ 0	€ 0	€ 0	
infrastructuur (bestrating/ riool/ verlichting)	-	m^2	€ 35	€ 0	€ 0	
grondwerk/ erfafscheiding percelen	-	m^2		€ 0	€ 0	
groenvoorzieningen (openbaar)	450	m^2	€ 60	€ 27.000	€ 33.000	10% van het perceel (aanname)
subtotaal locatiekosten:				***€ 81.000***	***€ 98.000***	
C. Onvoorziene grondkosten	*5,0%*	*percentage*		*€ 4.100*	*€ 5.000*	
D. Subsidies	*P.M.*			*€ 0*		
SUBTOTAAL INDICATIEVE GRONDKOSTEN (afgerond)				***€ 85.000***	***€ 100.000***	
2 BOUWKOSTEN (indicatief)						
2.1. Parkeerkelder (ondergronds)						
totale parkeerkelder	1.930	m^3 b.v.o.				
toegekend aan woningen	1.930	m^3 b.v.o.	€ 850	€ 1.640.000	€ 1.980.000	
2.2. Woningen						
woningen (naast en op SCC)	2.620	m^3 b.v.o.	€ 1.650	€ 4.323.000	€ 5.230.000	
zorgwoningen	-	m^3 b.v.o.	€ 1.850	€ 0	€ 0	
2.3. Overig						
onvoorziene bouwkosten	5,0%	percentage		€ 298.000	€ 360.000	van de bouwkosten
subsidies	P.M.	post				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BOUWKOSTEN (afgerond)				***€ 6.260.000***	***€ 7.570.000***	
3. BIJKOMENDE KOSTEN						
A. Projectbegeleiding door opdrachtgever	0,0%	percentage		€ 0		van de bouwkosten
B. Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)						
marktonderzoek	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
stedenbouwkundig plan (m.b.t. herbestemming)	1	post		€ 20.000	€ 24.000	
project-/procesmanagement	1,5%	percentage		€ 94.000	€ 114.000	van de bouwkosten
programma van eisen	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
architect	4,0%	percentage		€ 250.000	€ 303.000	van de bouwkosten
directievoering en toezicht	1,5%	percentage		€ 94.000	€ 114.000	van de bouwkosten
constructeur	0,8%	percentage		€ 50.000	€ 61.000	van de bouwkosten
akoestisch en bouwfysisch adviseur	0,5%	percentage		€ 31.000	€ 38.000	van de bouwkosten
grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	percentage		€ 31.000	€ 38.000	van de bouwkosten
adviseur installaties	1,0%	percentage		€ 63.000	€ 76.000	van de bouwkosten
binnenhuisarchitect	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
bouwkostendeskundige	0,5%	percentage		€ 31.000	€ 38.000	van de bouwkosten
aanbestedingsdeskundige	0,3%	percentage		€ 19.000	€ 23.000	
juridisch advies	-	post		€ 20.000	€ 24.000	
fiscaal advies	0%	percentage		€ 0	€ 0	
adviseur duurzaamheid	0,2%	percentage		€ 13.000	€ 16.000	van de bouwkosten
C. Aansluitkosten						
nuts aansluitingen (riool, water en elektra)	27	aansluitingen	€ 2.600	€ 70.200	€ 85.000	per zelfstandige woning/ uitgangspunt: gasloze woningen
D. Heffingen						
leges i.v.m. buitenplanse afwijking/ bestemmingsprocedure	1	post		€ 10.000	€ 10.000	
Leges omgevingsvergunning	2,6%	percentage		€ 163.000	€ 163.000	van de bouwkosten (excl. BTW)
E. Verzekeringen						
CAR		post				verwerkt in bouwkosten
WA		post				verwerkt in bouwkosten
F. RISICOVERREKENINGEN						
Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	P.M.	percentage				
Afkoop van overige risico's	P.M.	percentage				
G. Ontwikkelingskosten						
Ontwikkelmanagement	2,0%	percentage		€ 125.000	€ 151.000	
Algemene kosten ontwikkeling	3,5%	percentage		€ 219.000	€ 265.000	
Verkooprisico	P.M.	percentage				
H. Verkoopkosten						
verkoopbrochure	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
marketing	1	post		€ 15.000	€ 18.000	
woningborgkosten	P.M.					
courtage verkoopmakelaar	1,0%	percentage		€ 105.000	€ 127.000	
notariele kosten i.v.m. splitsing en verkoop	0,3%	percentage		€ 32.000	€ 39.000	
I. Onvoorziene bijkomende kosten	2%	percentage		€ 30.000	€ 36.000	
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 1.510.000***	***€ 1.790.000***	
5. RENTEKOSTEN						
afsluitkosten projectfinanciering	-	maanden				
rente grond tot start bouw (zie grondkosten)	-	maanden				
rente grond tijdens bouw	-	maanden				
rente bouwkosten tijdens bouw	-	maanden				
rente bijkomende kosten	-	maanden				
rente verhuur/verkoopkosten	-	maanden				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 0***	***€ 0***	
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN				**€ 7.855.000**	**€ 9.460.000**	

II OPBRENGSTEN (indicatief)	aantal	metrage g.b.o./ appartement	koopsom (v.o.n.) per m^2 g.b.o	koopsom (v.o.n.) per parkeerplaats	totale verkoopopbrengst	toelichting
Verkoopopbrengsten						
appartementen (koop)	27	66	€ 5.000		€ 8.910.000	incl. BTW
zorgwoningen	0				€ 0	incl. BTW/ metrage g.b.o. is inclusief algemene ruimte
parkeerplaatsen (kelder)	64			€ 25.000	€ 1.600.000	incl. BTW/ 27 parkeerplaatsen bestemd voor woningen en overige separaat te verkopen aan derden
TOTALE INDICATIEVE VERKOOPOPBRENGSTEN (afgerond)					***€ 10.500.000***	
TOTALE INDICATIEVE NETTO OPBRENGST/PROJECTRESULTAAT					***€ 1.040.000***	

INDICATIEVE BEREKENING NETTO OPBRENGST NIEUWBOUW WONINGEN NAAST-/OP SCC "DE SPEELDOOS" IN VUGHT

TW REAL ESTATE Commercial
WakkerArchitecten

Projectlocatie:	Secretaris van Rooijstraat 15 / Vliertstraat 6 in Vught
Ontwikkelscenario:	"woningbouwscenario 3"
Referentie:	
Peildatum:	13 september 2021

Uitgangspunten ontwikkelscenario

1. perceeloppervlakte: 4.319 m²
2. totaal nieuwbouwscenario:

		aantal	metrage b.v.o.	metrage g.b.o.
- bouwprogramma:	SCC zonder muziekeducatie	1	2.000	n.v.t.
	appartementen (koopsector)	31	2.985	2.046
	zorgappartementen (begeleid wonen)	0	0	0
- aantal bouwlagen:				
- parkeervoorzieningen:	parkeerplaatsen op maaiveld	28		
	parkeerplaatsen in parkeerkelder	64		

3. woningbouwscenario's gebaseerd op schetsplannen van Wakker Architecten
4. prijsniveau kosten en opbrengsten: 2021 (jaar)
5. TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. hebben hun werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verricht en daarbij zoveel mogelijk zorgvuldigheid in acht genomen. Hetgeen is beschreven in dit document is globaal en indicatief van aard. Ondanks dit gegeven nemen TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. geen verantwoordelijkheid voor enige geleden schade en/of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens of uitgangspunten dan ook weergegeven in dit document.

I STICHTINGSKOSTEN WONINGBOUWSCENARIO (indicatief)	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal (excl. BTW)	totaal (incl. eventuele BTW)	toelichting
1. GRONDKOSTEN (indicatief)						
A. verwervingskosten						
aankoop/ inbrengwaarde onroerende zaak/ zaken	-	post		€ 0	€ 0	
overdrachtsbelasting	-	percentage		€ 0	€ 0	
notaris transportakte en kadaster	-	percentage		€ 0	€ 0	
courtage aankoopmakelaar	-	percentage		€ 0	€ 0	
juridisch advies	-	post		€ 0	€ 0	
verrekening zakelijke lasten	-	post		€ 0	€ 0	
uitplaats-/ verhuiskosten	P.M.	post		€ 0	€ 0	
opstalverzekering	-	percentage		€ 0	€ 0	van de herbouwwaarde
subtotaal verwervingskosten:				***€ 0***	***€ 0***	
B. Locatiekosten						
sloopkosten bestaande bebouwing						
totale theatergebouw	3.000	m² b.v.o.				o.b.v. BAG register
pro rata deel appartementen	1.796	m² b.v.o.	€ 35	€ 63.000	€ 76.000	schatting
saneringskosten (bodem/grondwater c.q. asbest)	-	post		€ 0	€ 0	geen saneringskosten verondersteld
verwijdering-en saneringskosten ondergrondse opslagtank(s)	-	post		€ 0	€ 0	geen verwijdering-/saneringskosten verondersteld
planschade	P.M.	post		€ 0	€ 0	
exploitatiebijdrage gemeente (bovenwijkse voorzieningen)	P.M.	post	€ 5.000	€ 0	€ 0	per p.p. welke niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd
bouwrijp maken	-	m²	€ 0	€ 0	€ 0	
infrastructuur (bestrating/ riool/ verlichting)	-	m²	€ 35	€ 0	€ 0	
grondwerk/ erfafscheiding percelen	-	m²		€ 0	€ 0	
groenvoorzieningen (openbaar)	450	m²	€ 60	€ 27.000	€ 33.000	10% van het perceel (aanname)
subtotaal locatiekosten:				***€ 90.000***	***€ 109.000***	
C. Onvoorziene grondkosten	*5,0%*	*percentage*		*€ 4.500*	*€ 5.000*	
D. Subsidies	*P.M.*			*€ 0*		
SUBTOTAAL INDICATIEVE GRONDKOSTEN (afgerond)				***€ 95.000***	***€ 110.000***	
2 BOUWKOSTEN (indicatief)						
2.1. Parkeerkelder (ondergronds)						
totale parkeerkelder	1.930	m² b.v.o.				
toegekend aan woningen	1.930	m² b.v.o.	€ 850	€ 1.641.000	€ 1.990.000	
2.2. Woningen						
woningen (naast en op SCC)	2.985	m² b.v.o.	€ 1.650	€ 4.925.000	€ 5.960.000	
zorgwoningen	-	m² b.v.o.	€ 1.850	€ 0	€ 0	
2.3. Overig						
onvoorziene bouwkosten	5,0%	percentage		€ 328.000	€ 400.000	van de bouwkosten
subsidies	P.M.	post				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BOUWKOSTEN (afgerond)				***€ 6.894.000***	***€ 8.340.000***	
3. BIJKOMENDE KOSTEN						
A. Projectbegeleiding door opdrachtgever	0,0%	percentage		€ 0		van de bouwkosten
B. Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)						
marktonderzoek	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
stedenbouwkundig plan (m.b.t. herbestemming)	1	post		€ 20.000	€ 24.000	
project-/procesmanagement	1,5%	percentage		€ 103.000	€ 125.000	van de bouwkosten
programma van eisen	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
architect	4,0%	percentage		€ 276.000	€ 334.000	van de bouwkosten
directievoering en toezicht	1,5%	percentage		€ 103.000	€ 125.000	van de bouwkosten
constructeur	0,8%	percentage		€ 55.000	€ 67.000	van de bouwkosten
akoestisch en bouwfysisch adviseur	0,5%	percentage		€ 34.000	€ 41.000	van de bouwkosten
grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	percentage		€ 34.000	€ 41.000	van de bouwkosten
adviseur installaties	1,0%	percentage		€ 69.000	€ 83.000	van de bouwkosten
binnenhuisarchitect	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
bouwkostendeskundige	0,5%	percentage		€ 34.000	€ 41.000	van de bouwkosten
aanbestedingsdeskundige	0,3%	percentage		€ 21.000	€ 25.000	
juridisch advies	-	post		€ 20.000	€ 24.000	
fiscaal advies	0%	percentage		€ 0	€ 0	
adviseur duurzaamheid	0,2%	percentage		€ 14.000	€ 17.000	van de bouwkosten
C. Aansluitkosten						
nuts aansluitingen (riool, water en elektra)	31	aansluitingen	€ 2.600	€ 80.600	€ 98.000	per zelfstandige woning/ uitgangspunt: gasloze woningen
D. Heffingen						
leges i.v.m. buitenplanse afwijking/ bestemmingsprocedure	1	post		€ 10.000	€ 10.000	
Leges omgevingsvergunning	2,6%	percentage		€ 179.000	€ 179.000	van de bouwkosten (excl. BTW)
E. Verzekeringen						
CAR		post				verwerkt in bouwkosten
WA		post				verwerkt in bouwkosten
F. RISICOVERREKENINGEN						
Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	P.M.	percentage				
Afkoop van overige risico's	P.M.	percentage				
G. Ontwikkelingskosten						
Ontwikkelmanagement	2,0%	percentage		€ 138.000	€ 167.000	
Algemene kosten ontwikkeling	3,5%	percentage		€ 241.000	€ 292.000	
Verkooprisico	P.M.	percentage				
H. Verkoopkosten						
verkoopbrochure	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
marketing	1	post		€ 15.000	€ 18.000	
woningborgkosten	P.M.					
courtage verkoopmakelaar	1,0%	percentage		€ 118.000	€ 143.000	
notariele kosten i.v.m. splitsing en verkoop	0,3%	percentage		€ 35.000	€ 42.000	
I. Onvoorziene bijkomende kosten	2%	percentage		€ 32.000	€ 39.000	
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 1.650.000***	***€ 1.960.000***	
5. RENTEKOSTEN						
afsluitkosten projectfinanciering	-	maanden				
rente grond tot start bouw (zie grondkosten)	-	maanden				
rente grond tijdens bouw	-	maanden				
rente bouwkosten tijdens bouw	-	maanden				
rente bijkomende kosten	-	maanden				
rente verhuur/verkoopkosten	-	maanden				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 0***	***€ 0***	
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN				**€ 8.640.000**	**€ 10.410.000**	

II OPBRENGSTEN (indicatief)	aantal	metrage g.b.o./ appartement	koopsom (v.o.n.) per m² g.b.o	koopsom (v.o.n.) per parkeerplaats	totale verkoopopbrengst	toelichting
Verkoopopbrengsten						
appartementen (koop)	31	66	€ 5.000		€ 10.230.000	incl. BTW
zorgwoningen	0				€ 0	incl. BTW/ metrage g.b.o. is inclusief algemene ruimte
parkeerplaatsen (kelder)	64			€ 25.000	€ 1.600.000	incl. BTW/ 31 parkeerplaatsen bestemd voor woningen en 33 voor separate verkoop aan derden
TOTALE INDICATIEVE VERKOOPOPBRENGSTEN (afgerond)					***€ 11.800.000***	
TOTALE INDICATIEVE NETTO OPBRENGST/PROJECTRESULTAAT (afgerond)					***€ 1.390.000***	

INDICATIEVE BEREKENING NETTO OPBRENGST NIEUWBOUW WONINGEN NAAST-/OP SCC "DE SPEELDOOS" IN VUGHT

TW REAL ESTATE Commercial
WakkerArchitecten

Projectlocatie:	Secretaris van Rooijstraat 15 / Vliertstraat 6 in Vught
Ontwikkelscenario:	"woningbouwscenario 4"
Referentie:	
Peildatum:	13 september 2021

Uitgangspunten ontwikkelscenario

1. perceeloppervlakte: 4.319 m²
2. totaal nieuwbouwscenario:

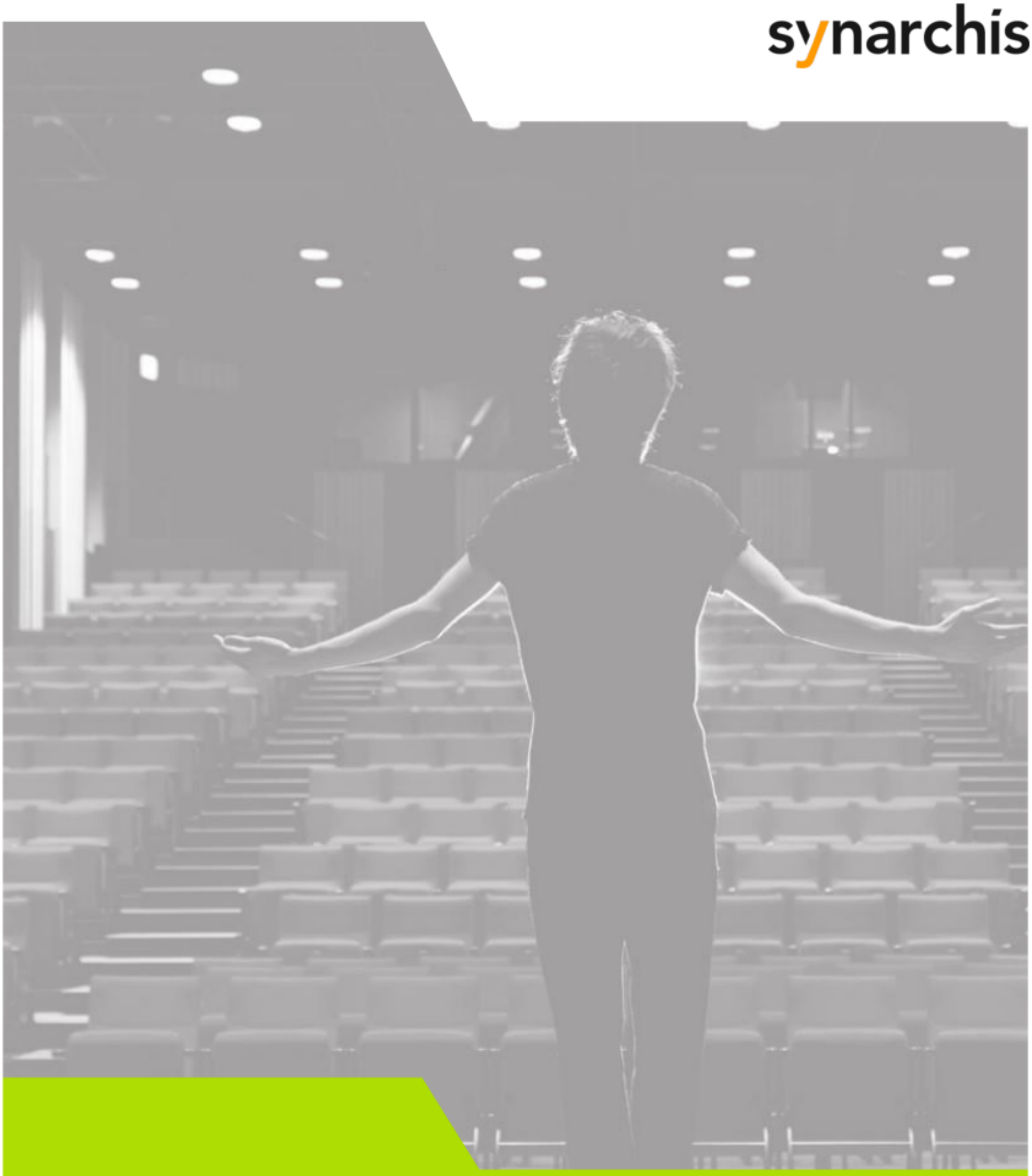
		aantal	metrage b.v.o.	metrage g.b.o.	
- bouwprogramma:	SCC met muziekeducatie	1	2.490	n.v.t.	
	appartementen (koopsector)	30	3.145	2.130	
	zorgappartementen (begeleid wonen)	14	490	378	
- aantal bouwlagen:					
- parkeervoorzieningen:	parkeerplaatsen op maaiveld	5	kiss % ride		
	parkeerplaatsen in parkeerkelder	64			

3. woningbouwscenario's gebaseerd op schetsplannen van Wakker Architecten
4. prijsniveau kosten en opbrengsten: 2021 (jaar)
5. TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. hebben hun werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verricht en daarbij zoveel mogelijk zorgvuldigheid in acht genomen. Hetgeen is beschreven in dit document is globaal en indicatief van aard. Ondanks dit gegeven nemen TW Commercial Real Estate B.V. en Wakker Architecten B.V. geen verantwoordelijkheid voor enige geleden schade en/of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens of uitgangspunten dan ook weergegeven in dit document.

I STICHTINGSKOSTEN WONINGBOUWSCENARIO (indicatief)	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal (excl. BTW)	totaal (incl. eventuele BTW)	toelichting
1. GRONDKOSTEN (indicatief)						
A. verwervingskosten						
aankoop/ inbrengwaarde onroerende zaak/ zaken	-	post		€ 0	€ 0	
overdrachtsbelasting	-	percentage		€ 0	€ 0	
notaris transportakte en kadaster	-	percentage		€ 0	€ 0	
courtage aankoopmakelaar	-	percentage		€ 0	€ 0	
juridisch advies	-	post		€ 0	€ 0	
verrekening zakelijke lasten	-	post		€ 0	€ 0	
uitplaats-/ verhuiskosten	P.M.	post		€ 0	€ 0	
opstalverzekering	-	percentage		€ 0	€ 0	van de herbouwwaarde
subtotaal verwervingskosten:				***€ 0***	***€ 0***	
B. Locatiekosten						
sloopkosten bestaande bebouwing						
totale theatergebouw	3.000	m² b.v.o.				o.b.v. BAG register
pro rata deel appartementen	1.674	m² b.v.o.	€ 35	€ 59.000	€ 71.000	schatting
saneringskosten (bodem/grondwater c.q. asbest)	-	post		€ 0	€ 0	geen saneringskosten verondersteld
verwijdering-en saneringskosten ondergrondse opslagtank(s)	-	post		€ 0	€ 0	geen verwijdering-/saneringskosten verondersteld
planschade	P.M.	post		€ 0	€ 0	
exploitatiebijdrage gemeente (bovenwijkse voorzieningen)	P.M.	post	€ 5.000	€ 0	€ 0	per p.p. welke niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd
bouwrijp maken	-	m²	€ 0	€ 0	€ 0	
infrastructuur (bestrating/ riool/ verlichting)	-	m²	€ 35	€ 0	€ 0	
grondwerk/ erfafscheiding percelen	-	m²		€ 0	€ 0	
groenvoorzieningen (openbaar)	450	m²	€ 60	€ 27.000	€ 33.000	10% van het perceel (aanname)
subtotaal locatiekosten:				***€ 86.000***	***€ 104.000***	
C. Onvoorziene grondkosten	*5,0%*	*percentage*		*€ 4.300*	*€ 5.000*	
D. Subsidies	*P.M.*			*€ 0*		
SUBTOTAAL INDICATIEVE GRONDKOSTEN (afgerond)				***€ 90.000***	***€ 110.000***	
2 BOUWKOSTEN (indicatief)						
2.1. Parkeerkelder (ondergronds)						
totale parkeerkelder	1.930	m² b.v.o.				
toegekend aan woningen	1.400	m² b.v.o.	€ 850	€ 1.190.000	€ 1.440.000	restant kosten toegerekend aan SCC
2.2. Woningen						
woningen (naast en op SCC)	3.145	m² b.v.o.	€ 1.650	€ 5.189.000	€ 6.280.000	
zorgwoningen	490	m² b.v.o.	€ 1.850	€ 907.000	€ 1.100.000	
2.3. Overig						
onvoorziene bouwkosten	5,0%	percentage		€ 364.000	€ 440.000	van de bouwkosten
subsidies	P.M.	post				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BOUWKOSTEN (afgerond)				***€ 7.650.000***	***€ 9.260.000***	
3. BIJKOMENDE KOSTEN						
A. Projectbegeleiding door opdrachtgever	0,0%	percentage		€ 0		van de bouwkosten
B. Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)						
marktonderzoek	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
stedenbouwkundig plan (m.b.t. herbestemming)	1	post		€ 20.000	€ 24.000	
project-/procesmanagement	1,5%	percentage		€ 115.000	€ 139.000	van de bouwkosten
programma van eisen	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
architect	4,0%	percentage		€ 306.000	€ 370.000	van de bouwkosten
directievoering en toezicht	1,5%	percentage		€ 115.000	€ 139.000	van de bouwkosten
constructeur	0,8%	percentage		€ 61.000	€ 74.000	van de bouwkosten
akoestisch en bouwfysisch adviseur	0,5%	percentage		€ 38.000	€ 46.000	van de bouwkosten
grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	percentage		€ 38.000	€ 46.000	van de bouwkosten
adviseur installaties	1,0%	percentage		€ 77.000	€ 93.000	van de bouwkosten
binnenhuisarchitect	-	percentage		€ 0	€ 0	van de bouwkosten
bouwkostendeskundige	0,5%	percentage		€ 38.000	€ 46.000	van de bouwkosten
aanbestedingsdeskundige	0,3%	percentage		€ 23.000	€ 28.000	
juridisch advies	-	post		€ 20.000	€ 24.000	
fiscaal advies	0%	percentage		€ 0	€ 0	
adviseur duurzaamheid	0,2%	percentage		€ 15.000	€ 18.000	van de bouwkosten
C. Aansluitkosten						
nuts aansluitingen (riool, water en elektra)	31	aansluitingen	€ 2.600	€ 80.600	€ 98.000	1 per zelfstandige woning en 1 voor zorggebouw/ uitgangspunt: gasloze woningen
D. Heffingen						
leges i.v.m. buitenplanse afwijking/ bestemmingsprocedure	1	post		€ 10.000	€ 10.000	
Leges omgevingsvergunning	2,6%	percentage		€ 199.000	€ 199.000	van de bouwkosten (excl. BTW)
E. Verzekeringen						
CAR		post				verwerkt in bouwkosten
WA		post				verwerkt in bouwkosten
F. RISICOVERREKENINGEN						
Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	P.M.	percentage				
Afkoop van overige risico's	P.M.	percentage				
G. Ontwikkelingskosten						
Ontwikkelmanagement	2,0%	percentage		€ 153.000	€ 185.000	
Algemene kosten ontwikkeling	3,5%	percentage		€ 268.000	€ 324.000	
Verkooprisico	P.M.	percentage				
H. Verkoopkosten						
verkoopbrochure	1	post		€ 10.000	€ 12.000	
marketing	1	post		€ 15.000	€ 18.000	
woningborgkosten	P.M.					
courtage verkoopmakelaar	1,0%	percentage		€ 137.000	€ 166.000	
notariele kosten i.v.m. splitsing en verkoop	0,3%	percentage		€ 41.000	€ 50.000	
I. Onvoorziene bijkomende kosten	2%	percentage		€ 36.000	€ 44.000	
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 1.830.000***	***€ 2.170.000***	
5. RENTEKOSTEN						
afsluitkosten projectfinanciering	-	maanden				
rente grond tot start bouw (zie grondkosten)	-	maanden				
rente grond tijdens bouw	-	maanden				
rente bouwkosten tijdens bouw	-	maanden				
rente bijkomende kosten	-	maanden				
rente verhuur/verkoopkosten	-	maanden				
SUBTOTAAL INDICATIEVE BIJKOMENDE KOSTEN (afgerond)				***€ 0***	***€ 0***	
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN				**€ 9.570.000**	**€ 11.540.000**	

II OPBRENGSTEN (indicatief)	aantal	metrage g.b.o./ appartement	koopsom (v.o.n.) per m² g.b.o	koopsom (v.o.n.) per parkeerplaats	totale verkoopopbrengst	toelichting
Verkoopopbrengsten						
appartementen (koop)	30	71	€ 5.000		€ 10.650.000	incl. BTW
zorgwoningen	14	27			€ 2.270.000	incl. BTW/ metrage g.b.o. is inclusief algemene ruimte
parkeerplaatsen (kelder)	30			€ 25.000	€ 750.000	incl. BTW/ overige 35 ondergrondse parkeerplaatsen bestemd voor zorgwoningcomplex (11) en SCC (24)
TOTALE INDICATIEVE VERKOOPOPBRENGSTEN (afgerond)					***€ 13.670.000***	
TOTALE INDICATIEVE NETTO OPBRENGST/PROJECTRESULTAAT (afgerond)					***€ 2.130.000***	

synarchis



Aanvullende notitie

Sociaal Cultureel Centrum Vught

Gemeente Vught

21 januari 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Wat vooraf ging	1
2.	Toevoegen theaterwerkplaats aan SCC	2
2.1	Ruimtelijke aspecten theaterwerkplaats	2
2.2	Het concept	3
2.3	Samenvatting toevoeging theaterwerkplaats aan SCC	5
3.	Verlagen serviceniveau	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Mogelijke aanpassingen	6
3.3	Samenvatting besparingen op serviceniveau	8
4.	Woningbouw	9
5.	Verhogen huurprijzen voor gebruikers	10
Bijlage 1	Notitie maximaliseren woningbouw	11

1. Inleiding

1.1 Wat vooraf ging

In juli 2021 heeft Synarchis een businesscase opgesteld voor het toekomstperspectief van Theater De Speeldoos in Vught. De businesscase is opgesteld naar aanleiding van een raadsbesluit waarin is besloten dat Theater De Speeldoos wordt geamoveerd en wordt vervangen door een nieuw Sociaal Cultureel Centrum (verder te noemen: SCC).

De Business Case is door de stuurgroep inhoudelijk positief beoordeeld. De situatie doet zich echter voor dat de in de Business Case begrote jaarlast hoger is dan het voor het nieuwe SCC beschikbare jaarlijkse budget. Gemeente en Stichting hebben afgesproken dat onderzocht wordt in hoeverre de jaarlast kan worden gereduceerd door aan een aantal “knoppen te draaien”. Daarbij zijn de volgende aspecten genoemd:

1. Het toevoegen van een theaterwerkplaats aan de configuratie van het SCC (hoofdstuk 2).
2. Het aanpassen van het voorziene serviceniveau in het SCC (hoofdstuk 3)
3. Het verhogen van de opbrengsten vanuit woningbouw op de locatie (hoofdstuk 4)
4. Het verhogen van de huren voor de gebruikers (hoofdstuk 5).

Een alternatief scenario kan zijn om niet te kiezen voor nieuwbouw maar de huidige Speeldoos te renoveren. Dit scenario wordt vooralsnog geparkeerd en niet verder uitgewerkt (dit zou een uitvoerig nader onderzoek vergen).

Aan Synarchis is gevraagd om uitwerking te geen aan de andere aspecten waarbij het bij het vierde aspect (verhoging van de huren voor de gebruikers) beperking plaats vindt tot een globale beschouwing. Aan deze uitwerking wordt in de volgende hoofdstukken invulling gegeven.

2. Toevoegen theaterwerkplaats aan SCC

2.1 Ruimtelijke aspecten theaterwerkplaats

Met Theaterwerkplaats Novalis (dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking, met als uitgangspunt ontmoeting en verbinding met de samenleving) is een gesprek gevoerd over de toekomst van Novalis. Zij geven aan kansen te zien om onderdeel uit te maken van het nieuwe SCC in Vught omdat zij veel toegevoegde waarde zien voor hun doelgroep/cliënten. In eerste instantie voor de dagbesteding binnen de setting van een theaterwerkplaats, maar wellicht in een volgende fase ook in de horeca en ondersteunende diensten. Daar voegen zij overigens direct aan toe dat zij ook zeer tevreden zijn over hun huidige huisvesting en dat er zeker aan een aantal voorwaarden dient te worden voldaan willen zij dit opgeven. Daarbij gaat het onder meer om de mogelijkheid een goede balans te vinden binnen het SCC tussen de integratie van hun cliënten met andere gebruikers en de noodzakelijkheid om op momenten stabiliteit en een prikkelarme omgeving te kunnen bieden. Daarnaast geven zij ook aan dat zij werken met een krappe begroting en dat het toetsen van financiële haalbaarheid een eerste vereiste is.

Voor de theaterwerkplaats zijn uiteraard voorzieningen nodig. Deze ruimten zijn hieronder weergegeven. Een groot deel van die voorzieningen waren ook al in het SCC voorzien zodat daar dubbelgebruik van plaats kan vinden. De gebruiksmomenten zijn namelijk voor een belangrijk deel complementair (Novalis overdag, andere gebruikers met name 's aonds. In onderstaande tabel hebben we aangegeven wat het ruimtebeslag is van een stand alone theaterwerkplaats en van een theaterwerkplaats welke is geïntegreerd in het SCC. Vervolgens is van beide scenario's een raming gemaakt van de investeringskosten.

De extra kosten voor het integreren van de theaterwerkplaats in het nieuwe SCC bedragen € 927.000,- excl. BTW. Het extra ruimtebeslag bedraagt ruim 300 m². Op dit moment heeft de kostenraming plaats gevonden op basis van vierkante meters. Indien dit plan tot verdere uitwerking komt zal uiteraard verdere uitwerking en verfijning van de raming plaats moeten vinden.

	Stand alone				Geintegreerd		
Theaterwerkplaats	**Aantal**	**Opp. per ruimte (m2 FNO)**	**Oppervlak (m^2 FNO)**		**Aantal**	**Opp. per ruimte (m2 FNO)**	**Oppervlak (m^2 FNO)**
Theaterwerkplaats							
Theaterzaal	1	300	300		1	300	0
Kleding atelier	1	25	25		1	25	25
Dans / spel	3	100	300		3	100	0
Decorbouw	1	55	55		1	55	55
Muziek	2	55	110		2	55	0
Grime	1	55	55		0	55	0
Kantoorruimten	6	8	48		6	8	48
Vergaderruimte	1	40	40		1	40	0
Opslagruimte	1	100	100		1	100	100
Personeelsruimte met lockers	1	15	15		1	15	15
lunchruimte	1	100	100		1	100	0
doucheruimte	1	20	20		1	20	0
kleedruimten	1	20	20		1	20	0
Techniek (niet limitatief)			**100**				**30**
Warmteopwekking/Koudeopwekking							
Warmwaterbereiding							
Luchtbehandeling							
Transformatorruimte / middenspanning ruimte							
Hoofdverdeler elektra							
Onder verdelers elektra							
Patchkast, geluidsinstallatie, audio installatie							
Subtotaal NVO			**1288**				**273**
Oppervlak verkeersruimte	8%		103		8%		22
Oppervlak ontwerpverlies	2%		2		2%		0
Oppervlak constructie	5%		64		5%		14
Totaal BVO			**1458**				**309**
Globale investeringskosten excl. BTW			**€ 4.372.502**				**€ 926.780**

In de voorgaande tabel is bij de stand alone versie alle ruimten beschreven die de Theaterwerkplaats nodig heeft als deze nieuw zou worden gebouwd. Bij de geïntegreerde versie hebben we aangegeven welke van deze ruimten al in het SCC aanwezig zijn en welke we speciaal voor de Theaterwerkplaats moeten realiseren.

2.2 Het concept

Novalis maakt uitsluitend overdag gebruik van de ruimten. Indien wordt uitgegaan van 309 m2 BVO monofunctionele ruimten voor Novalis bedragen de investeringskosten die hieraan zijn toe te rekenen € 927.000,-.

De ruimtestaat van Novalis is over de ruimtestaat van het SCC gelegd en beoordeeld waar sprake dient te zijn van ruimten die exclusief worden gebruikt door Novalis en waar combinaties mogelijk zijn. Dit uiteraard zo veel mogelijk aansluitend op wat Novalis heeft aangereikt. We komen dan tot het volgende overzicht:

	Kenmerken ruimten			
Gebruik SCC door Novalis	**Aantal**	**Opp. per ruimte**	**Oppervlak**	**Intensiteit**
		(m2 FNO)	**(m^2 FNO)**	**gebruik**
Kleding atelier	1	25	25	permanent
Decorbouw	1	55	55	permanent
Kantoorruimten	6	8	48	permanent
Opslagruimte	1	100	100	permanent
Personeelsruimte met lockers	1	15	15	permanent
Techniek (niet limitatief)	1	30	30	permanent
Theaterzaal	1	300	600	1 dagdeel/werkdag
Dans / spel	1	100	600	1 dagdeel/werkdag
Muziek	1	55	600	1 dagdeel/werkdag
Grime	1	55	600	1 dagdeel/werkdag
Vergaderruimte	1	40	600	1 dagdeel/werkdag
lunchruimte	1	100	600	2 uur/werkdag
doucheruimte	1	20	600	icm uitvoeringen
kleedruimten	1	20	600	icm uitvoeringen

Op de permanent aan Novalis te verhuren ruimten (totaal 273 m2 FNO, 309 m² BVO) hebben wij een kostprijsberekening uitgevoerd resulterend in een kostendekkende huurprijs van ongeveer € 42.000,- per jaar exclusief Btw. Het betreft dan de kapitaallasten van de investering € 927.000,- exclusie Btw (annuïteiten, 1,2%, 40 jaar) vermeerderd met het eigenaarsonderhoud en het eigenaarsdeel van de OZB.

De verbruiks- en servicekosten zullen beperkt zijn gezien het feit dat er een energiezuinig gebouw zal worden gerealiseerd en Novalis naar verwachting geen gebruik zal maken van ondersteuning door de exploiterende stichting. Rekening dient te worden gehouden met gebruiks- en servicekosten van € 2.000,- - € 4.000,- exclusief Btw per jaar voor de permanent door Novalis te gebruiken ruimten waarbij Novalis zelf voor de schoonmaak en inrichting dient te zorgen.

De kostprijs van multifunctionele ruimten kan op meerder manieren worden berekend. Indien wij de kosten van de in de tabel genoemde multifunctionele ruimten omslaan naar de courante dagdelen bedragen de jaarlijkse kosten voor deze ruimten voor Novalis, indien gedurende 52 weken per jaar gemiddeld 1 dagdeel (4 uur) per werkdag wordt afgenomen en voor de lunch gemiddeld 2 uur per werkdag, ongeveer € 35.000,- exclusief Btw. De bedragen voor de multifunctionele ruimen zijn inclusief schoonmaak, verbruikskosten en servicekosten.

In totaal zou het dan dus gaan om jaarlijkse huurkosten van € 42.000,- + € 35.000,- = € 77.000,- exclusief Btw.

Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang:

Wellicht toch medegebruik van als monofunctioneel aangemerkte ruimten
Tijdens de interviews die zijn afgenomen bij het opstellen van de Business Case heeft met name De Bossche Komeedie aangegeven dat ook zij in Vught beschikken over een theaterwerkplaats. Wij hebben in het kader van deze aanvullende beschouwing contact gehad met De Bossche Komeedie over de mogelijkheid om medegebruik te maken (met name) de ruimte voor decorbouw, het kledingatelier en opslagruimte. Zij gaven aan dat zij momenteel beschikken overeen grote (loods)ruimte waarin zij niet alleen decors maken maar ook repeteren in decors. Voor dat repeteren in de decors is de exclusieve beschikbaarheid van een ruimte van minimaal 100 m² een periode van (minimaal) 5 maanden noodzakelijk. Tevens zou deze ruimte bij voorkeur een hoogte hebben van 5,5 meter al zou een minder hoogte kunnen volstaan indien zij repeteren in decors waar pas bij de opbouw in het theater waar de uitvoering plaats het bovenste deel wordt gemonteerd. Ook hebben zij behoorlijk wat eigen opslagruimte. De Bossche Komeedie heeft de afgelopen jaren gesprekken gevoerd met zowel De Speeldoos als Novalis over de mogelijkheid om bij hen in te huizen maar dit bleek niet mogelijk onder de voorwaarden die voor De Bossche Komeedie essentieel zijn. Ook met betrekking tot het nieuwe SCC hebben wij in gezamenlijkheid geconcludeerd dat het inhuizen door de Bossche Komeedie, ook bij realisatie van een theaterwerkplaats, als niet realistisch moet worden bestempeld.

Het door Novalis laten verzorgen van de horeca-exploitatie van het SCC tot 14.30 of 15.30 uur
Zoals eerder kort weergegeven heeft Novalis aangegeven dat zij mogelijkheden zien om tot maximaal 15.30 uur de horeca-voorziening van het nieuw te realiseren SCC te exploiteren. Nader zou dienen te worden uitgewerkt op welke wijze hier invulling aan gegeven kan worden en wat hiervan de positieve en negatieve effecten zijn op de financiële exploitatie van het SCC. Dit effect zou geheeld of gedeeltelijk kunnen worden verdisconteerd in de huurprijs die aan Novalis in rekening wordt gebracht. Overigens wordt in hoofdstuk 3 van deze notitie aangegeven dat naar verwachting het financiële effect op de jaarlast van het SCC beperkt zal zijn. De meerwaarde zal met name moeten worden gevonden in de maatschappelijke effecten en het kunnen neerzetten van een interessant concept.

Kostendekkende huur is in het kader van deze aanvullende verkenning niet voldoende
Hierboven is een kostprijsdekkende huur berekend voor de ruimten die door Novalis worden gebruikt. Voor de ruimten die zij permanent huren zou sprake dienen te zijn van een commerciële huur wil sprake zijn van een verlagend effect op de jaarlast van het nieuwe SCC (dit is uiteindelijk het doel van deze aanvullende verkenning). Voor de multifunctionele ruimten is de kostendekkende huur verdeeld over het aantal courante dagdelen. Reden hiervoor is dat bij een relatief lage bezetting de kostprijsdekkende huur niet volledig in rekening kan worden gebracht van de gebruikers (de huur zou dan lager worden naarmate de bezetting beter is wat uiteraard niet aansluit bij de wijze waarop wordt omgegaan met maatschappelijke verhuur). Vanuit dit perspectief kan dan ook worden aangegeven dat het gebruik van de multifunctionele ruimten een positief effect heeft op het exploitatieresultaat van het SCC. Hierboven is dit becijferd op ongeveer € 35.000,-.

Het is uiteraard niet mogelijk om binnen het tijdsbestek van deze aanvullende verkenning overeenstemming te bereiken met Novalis over de vraag of en onder welke voorwaarden zij de overstap maken naar het nieuwe SCC. Wel heeft naar aanleiding van de bevindingen zoals weergegeven in dit hoofdstuk afstemming plaats gevonden met de directeur van Novalis. De conclusie uit dit overleg is dat er naar verwachting geen sprake zal zijn van een situatie waarbij Novalis een huursom kan voldoen waarmee de jaarlast van het nieuwe SCC op een lager niveau kan worden gebracht dan de jaarlast zoals gepresenteerd in de Business Case. Indicatief zou ervan uit kunnen worden gegaan dat Novalis financieel in staat zal zijn om een kostendekkende huur te betalen voor de ruimten die zij permanent huren. Het voldoen van de hiervoor berekende huur voor het gebruik van multifunctionele ruimten zal door hen niet (volledig) kunnen worden opgebracht. Voordelig effect voor het SCC zou wel kunnen zijn dat organisaties die in de huidige situatie in de avonduren gebruik maken van de ruimten van Novalis de overstap maken naar het nieuwe SCC. Dit effect is op dit moment uiteraard nog zeer onzeker. Daarom concluderen wij op dit moment dat bij toevoeging van de theaterwerkplaats van Novalis aan de configuratie van het nieuwe SCC geen positief effect op de jaarlast van het SCC zoals gepresenteerd in de Business Case verwacht kan worden. De meerwaarde van toevoeging van Novalis aan het nieuwe SCC dient dan ook met name gevonden te worden op het maatschappelijke vlak. Er zal sprake zijn van een intensiever gebruik van het SCC en er wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ontmoeting en verbinding met de samenleving voor mensen met een verstandelijke beperking. Ook kan tijdens de daguren sprake zijn van een interessant horeca-concept

waarbij de cliënten van Novalis een belangrijke rol spelen. Novalis heeft aangegeven uiterlijk 24 november te besluiten over het al dan niet participeren in het vervolgtraject voor het SCC.

2.3 Samenvatting toevoeging theaterwerkplaats aan SCC

Resumerend kunnen uit dit hoofdstuk de volgende conclusies worden getrokken:

- De extra kosten voor het integreren van de theaterwerkplaats in het nieuwe SCC bedragen € 927.000,- exclusief Btw (ruimtebeslag ruim 300 m² BVO extra).
- Voor de permanent aan Novalis te verhuren ruimten is een kostprijsdekkende huur berekend van ongeveer € 42.000,- (exclusief € 2.000,- tot € 4.000,- per jaar aan GWE). Daarnaast zou nog € 35.000,- aan huur aan Novalis in rekening moeten worden gebracht voor het gebruik van de multifunctionele ruimten (inclusief verbruiks- en servicekosten). Alle bedragen zijn exclusief Btw.
- De inschatting is op dit moment dat Novalis in staat is om de huurcomponent voor de ruimten die zij permanent gebruiken op te brengen. Voor de huur van de multifunctionele ruimten zal dit niet of slechts in beperkte mate het geval zijn.
- Het is niet mogelijk om de ruimten die permanent door Novalis in gebruik zullen zijn in het nieuwe SCC ook door een partij als De Bossche Komeedie te laten gebruiken.
- Novalis ziet mogelijkheden om de horeca-exploitatie van het SCC tot bijvoorbeeld 14.30 uur of 15.30 uur te verzorgen. Uiteraard zou verder onderzoek plaats moeten vinden naar de wijze waarop dit het best kan worden ingevuld. Overigens is de verwachting niet dat dit een gunstig effect heeft op de jaarlast van het SCC.
- Novalis heeft aangegeven tijd nodig te hebben om te bepalen of zij de mogelijkheid om toe te treden tot het nieuwe SCC verder willen onderzoeken.
- Op dit moment kan wel worden geconcludeerd dat de verwachting niet gerechtvaardigd is dat het toevoegen van een theaterwerkplaats aan de configuratie van het SCC een gunstig effect zal hebben op de jaarlast. Op basis van een eerste analyse lijkt een kostendekkende situatie (extra kosten worden gedekt door de extra inkomsten) het maximaal haalbare is. De meerwaarde van de toevoeging van een theaterwerkplaats aan het SCC zal dan ook met name moeten worden gevonden op het maatschappelijke vlak.

3. Verlagen serviceniveau

3.1 Inleiding

In paragraaf 6.2 en hoofdstuk 7 van de Business Case voor het nieuwe SCC is ingegaan op de toekomstige governance en de invulling van de organisatie. Hoewel andere beheersvormen tot de mogelijkheden behoren wordt ervan uitgegaan dat ook in de nieuwe situatie het beheer en de exploitatie worden verzorgd door een stichting. Enerzijds vanwege het feit dat wij dit een passende beheersvorm vinden voor een maatschappelijke voorziening zoals een SCC, anderzijds omdat de huidige stichting uiteraard een positie heeft in de ontwikkeling van het nieuwe SCC als eigenaar en exploitant van De Speeldoos.

Net als in de huidige situatie bij De Speeldoos het geval is heeft de stichting professionele (betaalde) medewerkers in dienst. Het exploiteren van een SCC met het voorziene gebruik, de financiële complexiteit en taakstellingen en de beheerverantwoordelijkheden is in onze optiek geen vrijwilligerswerk. Aangegeven is in de Business Case dat uiteraard de ogen niet moeten worden gesloten voor de mogelijkheid vrijwilligers in te zetten maar dat dit een additionele inzet betreft om het serviceniveau verder te verhogen, dus in principe niet ter vervanging van professionele medewerkers.

Een professionele organisatie is ons inziens van belang om het noodzakelijke kwaliteitsniveau te realiseren en van het nieuwe SCC een succes te maken. Ook voorzien wij professionele inzet vanuit de stichting om activiteiten en evenementen die plaats zullen vinden in het nieuwe SCC te initiëren en samen met andere stakeholders en vrijwilligers verder uit te werken.

Gegeven de aard en omvang van het nieuwe SCC en het verwachte gebruik wordt de volgende formatie als passend beschouwd (totaal 6 volledige formatieplaatsen):

- Directeur: 1,0 Fte.
- Activiteiten coördinator (ook marketing en PR): 1,0 Fte.
- Administratie en verhuur: 1,0 Fte.
- Schoonmaak: 1,0 Fte
- Horeca: 1,0 Fte.
- Gastvrouw/gastheer: 0,8 Fte.

Hierbij wordt er derhalve van uitgegaan dat taken als schoonmaak en administratie volledig in eigen beheer worden uitgevoerd. Indien de keuze wordt gemaakt om (delen van) deze werkzaamheden uit te besteden kan uiteraard worden volstaan met een in omvang beperktere formatie. Tot een verlaging van de jaarlast zal dit echter naar verwachting niet leiden omdat uitsluitend sprake is van de verschuiving van de kosten van eigen personeel naar kosten van externe inhuur.

3.2 Mogelijke aanpassingen

Een beschouwing is gewenst op de mogelijkheden om te besparen op de inzet van professionele medewerkers en inzicht te verkrijgen in de kostenreductie die hiervan het gevolg is. Daarnaast dient inzicht te worden verschaft in de consequenties voor het kwaliteits- c.q. serviceniveau van de exploitatie en eventuele ongunstige financiële effecten die hiervan het gevolg zijn. Wij denken aan de volgende mogelijkheden die kunnen worden beschouwd:

1. Overgaan op sleutelbeheer tijdens daguren.
2. Het beperken van de rol van de stichting tot beheerder van de accommodatie.
3. Het verlagen van het kwaliteitsniveau van het beheer en de exploitatie.
4. Intensivering van de inzet van vrijwilligers of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Hieronder wordt per mogelijkheid een korte beschouwing gegeven.

Ad 1. Overgaan op sleutelbeheer tijdens daguren

Er kan aan worden gedacht om met name tijdens de daguren (tijdens de avonduren is sprake van een te intensief en gevarieerd gebruik om sleutelbeheer te overwegen) over te gaan op sleutelverhuur. Dit betekent dat gebruikers die overdag ruimte afnemen beschikken over een eigen sleutel van het SCC en zich daarmee zelf toegang kunnen verschaffen tot de accommodatie. Dit zou betekenen dat er dan geen personeel aanwezig hoeft te zijn van de stichting in de horeca of om toezicht te houden.

Uit de interviews komt naar voren dat huurders juist de mogelijkheid om koffie te drinken rondom hun activiteit sterk waarderen. Ook het persoonlijke contact met de huidige beheerder ervaren zij als prettig. Dit laatste zou dan wegvallen en er zal een andere manier moeten worden gevonden om de mogelijkheid te blijven bieden om een consumptie te nuttigen. Gedacht kan dan worden aan drankautomaten in de publieksruimte van de foyer of het zelfstandig bedienen van het koffieapparaat achter de bar.

Wij beoordelen het overgaan op sleutelbeheer tijdens de daguren voor het nieuwe SCC als risicovol. Enerzijds omdat het karakter van de (multifunctionele) voorziening zich hiervoor niet echt leent. Waar het bijvoorbeeld bij een gymnastieklokaal goed mogelijk is om de diverse verantwoordelijkheden voor openen, sluiten en toezichthouden bij de gebruiker te beleggen is dit bij een SCC veel lastiger. Er zal bij het ontwerp van het gebouw rekening moeten worden gehouden met de mogelijkheid gebouwdelen af te sluiten voor gebruikers die niet zijn geautoriseerd en het risico van schade aan en vervuiling van de voorziening is groter dan in de situatie waarin toezichthoudend personeel aanwezig is. Anderzijds leidt dit tot een verlaging van het serviceniveau wat zich vooral vertaalt in een beperking van de door de gebruikers sterk gewaardeerd sociale functie van de voorziening en mogelijk zelfs in vraaguitval doordat gebruikers op zoek gaan naar huisvesting elders.

De financiële consequenties van deze maatregel zijn niet eenvoudig in te schatten. Het zou mogelijk moeten zijn om maximaal een halve formatieplaats (met name horeca en gastvrouw/gastheer) te besparen wat een besparing van ruim € 30.000,- op jaarbasis zou opleveren, Daar tegenover staat ook een beperkte inkomstenderving door het feit dat er naar verwachting minder omzet zal zijn vanuit de horeca. Per saldo zou de jaarlijkse besparing dan maximaal € 25.000,- bedragen, nog geen rekening houdend met de financiële consequenties indien het risico van vraaguitval daadwerkelijk optreedt.

Ad 2. Het beperken van de rol van de stichting tot beheerder van de accommodatie
Zoals in paragraaf 6.2 van de Business Case is beschreven dient er in onze optiek vanuit de stichting een bijdrage te worden geleverd aan het initiëren en organiseren van activiteiten en evenementen. Bij voorkeur gebeurt dit in samenwerking met de diverse partners in Vught die hierbij eveneens een rol kunnen spelen en daarnaast met zoveel mogelijk inzet van vrijwilligers die zich committeren aan activiteit of evenement. Wij achten het risico namelijk groot dat activiteiten en evenementen in het nieuwe SCC niet “als vanzelf” tot stand komen.

Uiteraard kan er ook worden besloten om deze inspanning niet vanuit de exploiterende stichting te leveren maar haar rol veel meer te beperken tot beheerder waarbij de nadruk ligt op verhuur, schoonmaak, onderhoud en horeca. De besparing op de personele formatie zou, afhankelijk van de exact gemaakte keuzes, tussen de 0,5 en 1,0 formatieplaats op de hiervoor genoemde functies bedragen (gemiddeld genomen ongeveer € 45.000,- op jaarbasis). Effect zal naar onze verwachting echter ook zijn dat er veel minder levendigheid is in de accommodatie, met name voor wat betreft gebeurtenissen waar ontmoeting en participatie een belangrijk onderdeel van zijn. Daarnaast zal de ondersteuning bij amateurvoorstellingen (die vaak een coproductie zijn tussen gezelschap en stichting) op een lager pitje komen te staan. Zoals in de Business Case is aangegeven zal het effect van minder activiteiten op de jaarlast beperkt zijn omdat tegenover de extra opbrengsten veelal ook extra kosten staan. Per saldo verwachten wij per saldo een gunstig effect op de jaarlast bij beperking van de rol van de stichting tot beheerder van de accommodatie van € 40.000,-.

Ad 3. Het verlagen van het kwaliteitsniveau van het beheer en de exploitatie
In de Business Case wordt uitgegaan van een hoogwaardig serviceniveau en een uitstekende kwaliteit van het beheer en de exploitatie. Wij vinden dit passen bij de kwaliteit en uitstraling van een nieuwe accommodatie. Toch kan de keuze worden gemaakt om het “een tandje minder” te doen. Wat dit dan precies betekent voor de werkwijze en het kwaliteitsniveau zou nader moeten worden bepaald, uiteraard moet in alle gevallen worden voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving. Het is mogelijk om vanuit de voorgestelde werkwijze de kaasschaafmethode toe te passen en over de volle breedte het beheer en de exploitatie aan te scherpen. Ook kan er voor worden gekozen om een kleine kernorganisatie in te richten en zoveel mogelijk werkzaamheden uit te besteden aan derden, onder de meest scherpe voorwaarden. Het hoeft geen betoog dat het doen van dergelijke concessies aan het kwaliteitsniveau van de nieuwe exploitatie door gebruikers niet op prijs zal worden gesteld. Afhankelijk van de gemaakte keuzes zou het zeer indicatief mogelijk moeten zijn om direct zo’n € 50.000,- te besparen op de exploitatie waarbij vervolgens het risico op vraaguitval en een slechte naam voor het nieuwe SCC levensgroot aanwezig is.

Ad 4. Intensiveren van de inzet van vrijwilligers of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt
Zoals eerder aangegeven adviseren wij om op voorhand niet uit te gaan van (substantiële) inzet van vrijwilligers bij reguliere en structurele beheer- en exploitatiewerkzaamheden. Het blijkt in de praktijk heel moeilijk om vrijwilligers te committeren om dergelijke werkzaamheden te verrichten, met name ook in organisaties waar in de basis sprake is van inzet van betaalde krachten. Op voorhand uitgaan van structurele vrijwillige inzet leidt dan ook in veel situatie tot financiële problemen door een hoger dan verwachte inzet van betaalde krachten die zich al kort na de start van de nieuwe exploitatie openbaren. Zoals onder Ad 2. is aangegeven is het beter mogelijk om vrijwilligers te verbinden aan een specifieke activiteit of evenement. Ook hierbij doen zich in landelijk perspectief steeds meer problemen voor om dit daadwerkelijk te realiseren. Vanwege onze visie op dit onderwerp willen wij ook geen besparingsbedrag verbinden aan het op voorhand uitgaan van de inzet van vrijwilligers in plaats van de voorziene inzet van professionele medewerkers.

Een alternatief kan zijn om, met name gedurende de rustigere daguren, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten voor bijvoorbeeld de horecafunctie, schoonmaak of lichte administratieve werkzaamheden. Indien Novalis in het nieuwe SCC zou worden gehuisvest kan een dergelijke vorm voor de horeca worden gevonden. Wellicht zijn ook andere organisaties in Vught actief waarvoor mogelijkheden kunnen worden geboden. De ervaring leert dat de opbrengst van deze inzet met name moet worden gezocht in de maatschappelijke meerwaarde en niet in een financiële besparing, het is zeker geen rechtstreekse vervanging van professioneel personeel. Daarnaast zal ook vanuit het SCC naar verwachting een bepaalde van begeleiding worden gevraagd. Wij gaan er daarom vanuit dat het effect op de financiële exploitatie per saldo beperkt zal zijn.

3.3 Samenvatting besparingen op serviceniveau

In dit hoofdstuk is op uw verzoek een aantal mogelijkheden onderzocht om (door verlaging van het serviceniveau) te besparen op personeelskosten. In alle gevallen wijze wij op de consequenties hiervan en de risico's die het gevolg zijn van de verschillende mogelijkheden. In onderstaande tabel is het voorgaande samengevat weergegeven waarbij de genoemde bedragen een zeer indicatief karakter hebben.

	Sleutelbeheer voor gebruik overdag	Beperken rol stichting tot beheerder	Verlagen kwaliteit van beheer en exploitatie	Meer vrijwilligers of mensen met afstand tot de arbeidsmarkt
Indicatieve besparing op jaarlast	Max € 30.000,-	Max € 45.000,-	Max € 50.000,-	Niet benoemd
Consequenties	Overdag moeten gebruikers zichtzelf toegang verschaffen tot de accommodatie en (indien mogelijk) ook zelf zorgen voor hun consumpties.	Evenementen en activiteiten moeten volledig worden geïnitieerd, georganiseerd en ingevuld door externe partijen en/of vrijwilligers.	Op alle gebieden wordt het kwaliteitsniveau naar beneden bijgesteld. Dit kan binnen de voorgestelde organisatievorm of door een verdergaande vorm van scherp aanbesteden externe uitbesteding.	Vrijwilligers of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden ingezet voor werkzaamheden die in de Business Case worden verricht door professionele (betaalde) medewerkers.
Risico inhoudelijk	Minder ontmoeting, minder sociale contacten, onzorgvuldig omgaan met de accommodatie (schade) en vraaguitval.	Minder activiteiten en evenementen en derhalve een minder intensief gebruik van het nieuwe SCC. Minder ontmoeting en participatie. Ontevredenheid gebruikers en vraaguitval.	Over de hele linie een lager kwaliteitsniveau wat kan leiden tot ontevredenheid bij gebruikers (en hierdoor vraaguitval) en een slechte naam van het SCC (en hierdoor minder kans op nieuwe huurders).	Minder kwaliteit door minder professionaliteit.
Risico financieel	Inkomstenderving door minder horecaomzet en vraaguitval, kosten als gevolg van schade of vervuiling.	Inkomstenderving door vraaguitval vanuit ontevredenheid. Financieel effect van minder activiteiten naar verwachting beperkt.	Inkomstenderving door vraaguitval vanuit ontevredenheid.	De verwachte inzet van vrijwilligers wordt niet gerealiseerd wat onmiddellijk leidt tot hogere personeelskosten dan begroot. Inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt leidt in de regel niet tot een besparing.

4. Woningbouw

In paragraaf 5.6 van de businesscase hebben we op hoofdlijnen de mogelijkheden geschetst van woningbouwontwikkeling op en naast het SCC. Op verzoek hebben we gekeken hoe de opbrengsten van deze woningbouwontwikkeling gemaximaliseerd kan worden. In principe zijn er een vijftal knoppen waar je aan kan draaien om dit te realiseren:

- Het realiseren van zo min mogelijk parkeerplaatsen binnen de parkeernorm;
- Het vergroten van het aantal woningen;
- Het verhogen van de von-prijs (vrij op naam prijs);
- Het vergroten van de appartementen en het aanbrengen van variatie in de appartementen;
- Het optimaliseren van BVO-GBO (Bruto vloeroppervlak - Gebruiksoppervlak).

Er zijn heel veel scenario's mogelijk, een aantal (meest kansrijke/logische voor opbrengstmaximalisatie) is uitgewerkt in de bijlage, hetgeen een goed beeld geeft van de mogelijkheden op en opbrengstmaximalisatie van de locatie. Hierbij opmerkend dat elk scenario zijn eigen uitgangspunten, beperkingen en mogelijkheden heeft. In de bijlage zijn een aantal scenario's uitgewerkt waarbij elk scenario op zijn eigen manier is geoptimaliseerd. Hierbij is aangegeven aan welke draaiknoppen is gedraaid voor deze optimalisatie.

Bij het maximaal benutten van deze vijf onderwerpen kan de potentiële opbrengst van woningbouw maximaal € 1.971.900,- bedragen. E.e.a. is wel sterk afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp en de mogelijkheden om de hierboven genoemde onderdelen maximaal te benutten. Indien de genoemde potentiële opbrengsten in mindering wordt gebracht op de investeringskosten bedraagt de besparing op de kapitaallasten in jaar:

	Potentiële opbrengst woningen	Besparing kapitaallasten in jaar één
Scenario 1-2	€ 1.200.000	€ 44.000
Scenario 1-2B	€ 666.600	€ 25.000
Scenario 3	€ 659.200	€ 24.000
Scenario 3B	€ 1.548.900	€ 57.000
Scenario 4	€ 1.971.900	€ 73.000
Scenario 4B	€ 1.046.900	€ 39.000

Zie verder in bijlage 1 voor een nadere toelichting op deze maximalisatie.

De besparing betreft de besparing in jaar 1: Uitgaande van een gemeentelijke investering voor het SCC is op aangeven van de gemeente en conform het gemeentelijke activeringsbeleid uitgegaan van een lineair afschrijving met een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een omslagrente van 1,2%. De besparing op de kapitaallasten hebben betrekking op jaar 1. Door de lineaire afschrijvingsmethodiek nemen de kapitaallasten jaarlijks licht af.

5. Verhogen huurprijzen voor gebruikers

De laatste benoemde “knop waaraan gedraaid kan worden” is het verhogen van de huurprijzen voor de gebruikers van het nieuw te realiseren SCC. Door u is al aangegeven dat deze mogelijkheden naar verwachting weinig financieel effect of een ongewenst maatschappelijk effect zal hebben en daarom slechts globaal bij de beschouwingen hoeft te worden betrokken.

Zoals in de Business Case is aangegeven zal het gebruikersbestand van het nieuwe SCC voor een belangrijk deel bestaan uit de bestaande gebruikers van Theater De Speeldoos. In de interviews die in het kader van het opstellen van de Business Case zijn afgenomen met deze bestaande gebruikers wordt herhaaldelijk aangegeven dat hun mogelijkheden om een hogere huur te betalen eigenlijk niet aanwezig zijn. Gezien de aard van de gebruikers (veelal in omvang beperkte koren, orkesten, harmonies, dansgezelschappen, beweegclubjes, etc.) lijkt dit ook daadwerkelijk het geval te zijn. Hier staat tegenover dat in de interviews is aangegeven dat de tarieven die worden gehanteerd lager zijn dan van de meeste concurrerende voorzieningen binnen de gemeente Vught (een concurrentieanalyse waaruit deze signalen kunnen worden bevestigd valt buiten het bereik van ons onderzoek) en dat tarieven vaak op maat zijn gesneden voor de betreffende huurder (bijvoorbeeld inclusief koffie of thee).

Indien de verhuurtarieven met 10% zouden stijgen betekent dit bij gelijkblijvend gebruik een omzettoename van € 20.000,- en indien dit percentage ook bij de horecaprijzen wordt toegepast neemt deze omzet toename tot in totaal € 30.000,-. Deze omzet toename is dan overigens gelijk aan het reducerende effect op de jaarlast (er staan geen verder kosten tegenover). Wel is het risico in onze optiek dat er sprake is van prijselasticiteit, het geen betekent dat een hogere huurprijs resulteert in minder verhuur en hogere horecaprijzen tot minder verkochte consumpties. Reden voor deze aanname is dat, naast de hiervoor genoemde opmerkingen in de interviews, ook is geconstateerd dat in Vught en omgeving meerdere alternatieve voorzieningen voor gebruikers van De Speeldoos aanwezig zijn. Om exact te bepalen wat per saldo het effect is van de omzetverhoging door de tarievenstijging en de omzetverlaging door vraaguitval zou een separaat onderzoek vergen. Het lijkt echter geen gewaagde aanname dat deze twee effecten elkaar ongeveer zullen opheffen. Resteert dan het ook voor de gemeente ongewenste effect van een verminderd gebruik van het nieuwe SCC waardoor het maatschappelijk rendement van de voorziening in omvang afneemt.

Overigens kan een effect van de verhoging van de huurtarieven ook zijn dat gebruikers aan de gemeente Vught het verzoek zullen richten voor subsidie. In dat geval zou vraaguitval kunnen worden voorkomen maar zal het voor de gemeente gunstige effect van een verlaging van de noodzakelijke bijdrage in de exploitatie van het SCC teniet worden gedaan door de hogere uitgaven aan subsidie.

Bijlage 1 Notitie maximaliseren woningbouw

Separaat bijgesloten.

synarchis

‘Kan niet, bestaat niet’
zit in ons DNA



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Hakgriend 18 • 3371 KA Hardinxveld-Giessendam [redacted]

Sandwijk&
Samen | Ontwikkelen | Bouwen | Wonen

Zuidpoldersingel 35
2645 JK Delfgauw
[redacted]

Synarchis
T.a.v. [redacted]

Kenmerk &DS/2021.004 **Datum** 6 oktober 2021
Onderwerp Aanvullend onderzoek opbrengsten woningbouw als kostendrager voor het SCC in Vught

Opgave

Aspect 4: Het verhogen van de opbrengsten vanuit woningbouw op de locatie.
In de op dit moment voorliggende Business Case (d.d. 7 juli 2021) is op basis van bepaalde uitgangspunten de opbrengst vanuit woningbouw op de locatie van het nieuwe SCC geraamd. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke uitgangspunten zouden kunnen worden aangepast om de potentie van woningbouw op de locatie als kostendrager voor het SCC te verhogen. Vervolgens maken wij inzichtelijk wat het financiële effect (opbrengsten en jaarlast) is van het verruimen van de respectievelijke gehanteerde uitgangspunten. Uiteraard vindt deze exercitie plaats voor de situatie inclusief en exclusief theaterwerkplaats.

1. Wat vooraf ging

1.1. Scenario's Business Case

In Business Case d.d. 7 juli 2021 zijn de volgende scenario's opgenomen:
Scenario 1: integraal SCC
Scenario 2: SCC zonder muziekschool
Scenario 3 (spiegelscenario): integraal SCC met theaterwerkplaats *(in de Business Case is deze niet verder uitgewerkt)*
Scenario 4 (nul-scenario): geen SCC en kavel ter beschikking voor woningbouw

1.2. Uitgangspunten Business Case

Er is onderzoek verricht naar de potentie om woningen toe te voegen als kostendrager voor het nieuwe SCC. Per scenario is berekend wat de opbrengsten van woningbouw zijn. Hierbij zijn de volgende bruto vloeroppervlakten (BVO) als uitgangspunt aangehouden:

Oppervlakte BVO	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
SCC				
Begane grond	circa 1500m2	circa 1200m2	circa 1800m2	-
Verdieping	circa 1000m2	circa 900m2	circa 1000m2	-
Appartementen + parkeren				
Parkeren	maaiveld	maaiveld	garage	garage
Begane grond	circa 400m2	circa 400m2	circa 100m2	circa 1360m2
Verdieping 1	circa 400m2	circa 400m2	circa 100m2	circa 1360m2
Verdieping 2	circa 900m2	circa 900m2	circa 900m2	circa 1360m2

Overige uitgangspunten:
a. Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 d.d. 7-2-2013;
b. Bandbreedte verkoopprijzen €4.200,- tot €5.000,- per m2 GBO;
c. Hetzelfde programma aan woningbouw voor scenario 1 en 2;
d. Er is geen rekening gehouden met de investeringskosten van het nieuwe SCC. Zie hiervoor paragraaf 5.7 van de Business Case.
e. Variatie aanbrengen in type appartement en daar bijhorende verkoopprijs.

f. Er is geen rekening gehouden met de complexiteit van het samenvoegen van de verschillende functies van het SCC en woningbouw;
g. Omvang project van woningbouw dient qua hoogte aan te sluiten op omgeving: maximaal 2 verdiepingen (3 bouwlagen), eventueel een accent op de hoeken op de 3e verdieping.

Aantekening bij uitgangspunt c:
Scenario 2 heeft in principe meer ruimte voor woningbouw en parkeren dan scenario 1, omdat het programma van het SCC kleiner is. Echter is in dit stadium onduidelijk of die extra m2 zijn in te vullen met woningbouw, waarop is gekozen om hetzelfde programma voor woningbouw als scenario 1 aan te houden. In de verdere uitwerking zijn daarom scenario 1 en 2 samengevoegd.

1.3. Resultaten Business Case
Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot de volgende resultaten:
Scenario 1: bandbreedte mogelijke opbrengsten € 100.000,- tot € 1.200.000,-
Scenario 2: bandbreedte mogelijke opbrengsten € 100.000,- tot € 1.200.000,-
Scenario 4: Het eindresultaat hangt sterk af van het aantal appartementen dat gerealiseerd kan worden. De netto kosten voor de ondergrondse parkeerkelder bedragen circa € 1,6 miljoen incl. BTW (investeringskosten parkeerkelder minus verkoop van parkeerplaatsen). De potentiële opbrengst van de woningen bedraagt circa € 500.000,- tot € 900.000,- per bouwlaag.

2. Analyse optimalisatie opbrengsten

2.1 De verschillende knoppen
Op verzoek hebben we gekeken hoe de opbrengsten van een woningbouwontwikkeling geoptimaliseerd kunnen worden ten opzichte van de Business Case.
In principe zijn er een vijftal knoppen waar je aan kan draaien om dit te realiseren:
1. Het realiseren van zo min mogelijk parkeerplaatsen binnen de parkeernorm;
2. Het vergroten van het aantal woningen;
3. Het verhogen van de VON-prijs (vrij op naam prijs);
4. Het vergroten van de appartementen en het aanbrengen van variatie in de appartementen;
5. Het optimaliseren van verhouding BVO-GBO (Bruto vloeroppervlak - Gebruiksoppervlak).

Onderstaand is per knop aangegeven wat de invloed op de verschillende scenario's is als er aan de betreffende knop wordt gedraaid.

Knop 1 Parkeren
Bij de realisatie van woningen dient er een opstelplaats ten behoeve van een auto te worden opgenomen, conform het Parkeerbeleid en Parkeernota van de gemeente.
Het parkeren is van grote invloed op de mogelijkheden qua woningontwikkeling. De ruimte voor parkeren is namelijk bepalend voor het aantal appartementen.
Het parkeren kan op maaiveld of in een gebouwde parkeervoorziening worden opgelost. Op maaiveld is afhankelijk van welke ruimte naast de bebouwing van het nieuwe SCC overblijft.
Gebouwd parkeren betreft in de meeste gevallen een ondergrondse parkeergarage, omdat een parkeergarage op straatniveau (maaiveld) vaak niet mogelijk is en vaker nog niet gewenst.

Het aantal parkeerplaatsen verminderen of op nul zetten is dus onmogelijk, omdat het Parkeerbeleid en Parkeernota (met de daarbij horende parkeernorm) ook voor de Stichting en de gemeente geldt.

Scenario's 1 en 2
Voor scenario's 1 en 2 is in de Business Case het parkeren t.b.v. de appartementen opgelost door middel van parkeervakken op maaiveld naast het nieuwe SCC. Er is ruimte voor circa 15 parkeerplaatsen. Met het toepassen van de parkeernorm betekent dit voor het aantal

appartementen dat er 15 appartementen in het goedkope segment of 11 appartementen in het dure segment gerealiseerd kunnen worden.

Zoals aangegeven is het verminderen of weglaten van parkeerplaatsen onmogelijk. Maar de knop parkeren kan ook de andere kant opdraaien, dus parkeerplaatsen toevoegen.
Door dit te doen is er meer ruimte voor parkeerplaatsen nodig, kunnen er meer appartementen worden gerealiseerd en worden zo de opbrengsten uit woningbouw verhoogd. Echter betekent dit voor de scenario's 1 en 2 dat het parkeren niet meer op maaiveld is op te lossen. De enige oplossing is dan een parkeergarage. In de Business Case is een parkeergarage niet uitgewerkt voor scenario 1 en 2.
Voor scenario's 1 en 2 is het draaien aan de knop parkeren alleen mogelijk als het parkeren wordt opgelost in een parkeergarage. Dit kan ten behoeve van de 15 parkeervakken zijn, maar is in verhouding tot een grotere parkeergarage voor meer auto's erg duur. Door de parkeergarage als maximaal te benutten stijgen wel de kosten, maar ontstaat er tevens meer ruimte om meer appartementen te realiseren. Dit is uitgewerkt in scenario 1-2B.

Scenario 3

Voor scenario 3 geldt dat parkeren t.b.v. de appartementen op maaiveld niet mogelijk is, omdat er extra ruimte voor de theaterwerkplaats nodig is. Het parkeren dient dus op gelost te worden in een ondergrondse parkeergarage. Dit kan net als bij scenario 1 en 2 voor 15 parkeervakken zijn, maar is in verhouding tot een grotere parkeergarage voor meer auto's erg duur. Door de parkeergarage als maximaal te benutten stijgen wel de kosten, maar ontstaat er tevens meer ruimte om meer appartementen te realiseren.
Een parkeergarage, 1-laags ondergronds, is op het betreffende kavel geschikt voor maximaal circa 50 parkeerplaatsen. Met toepassing van de parkeernorm betekent dit voor het aantal appartementen dat er 50 appartementen in het goedkope segment of 38 appartementen in het dure segment gerealiseerd kunnen worden.
Het draaien aan de knop parkeren bij scenario 3 gaat eigenlijk automatisch, omdat parkeren op maaiveld onmogelijk is. Wat gedaan kan worden is het parkeren te maximaliseren tot een één-laagse garage. Dit is uitgewerkt in scenario 3B.

Scenario 4

Ondanks dat de locatie volledig gebruikt kan worden voor woningbouw is voor scenario 4 in de Business Case tevens uitgegaan van parkeren in een ondergrondse parkeergarage. De reden is dat er anders een parkeergarage (incl. bergingen) op straatniveau gerealiseerd moet worden, wat een ongewenst beeld oplevert en de levendigheid van de omgeving aantast.
Een 1-laagse ondergrondse parkeergarage, is op het betreffende kavel geschikt voor maximaal circa 50 parkeerplaatsen. Dit betekent, net als bij scenario 3, circa 50 appartementen in goedkope segment of 38 appartementen in dure segment, zodat wordt voldaan aan de parkeernorm.
Het draaien aan de knop parkeren bij scenario 4 is het toevoegen van meer parkeerplaatsen. Door dit te doen is meer ruimte voor parkeerplaatsen nodig, kunnen er meer appartementen worden gerealiseerd en worden zo de opbrengsten uit woningbouw verhoogd. Echter betekent dit bij scenario 4 een extra laag ondergronds parkeren. En bij een 2-laags parkeren zijn de bouwkosten dusdanig hoog, dat dit nauwelijks nog is terug te verdienen in de opbrengsten uit verkoop van appartementen. In scenario 4B is hiervoor een aanzet gemaakt.

Knop 2 Aantal woningen

Een andere knop waar aan gedraaid kan worden is het 'aantal woningen'. Het toevoegen van meer woningen genereert meer verkoopopbrengsten. Dit gebeurt heel vaak in binnenstedelijk gebied, omdat de grondkosten dan vaak te hoog en de ontwikkelplot te klein is voor laagbouw. En dan gaat men de hoogte in.
Het realiseren van meer appartementen geeft hogere opbrengsten. Echter, meer appartementen betekent ook dat er meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.



Sandwijk&

Samen | Ontwikkelen | Bouwen | Wonen

Als er op maaiveld geen of onvoldoende ruimte is, dan is een ondergrondse parkeergarage een oplossing. De koppeling van meer parkeerplaatsen en aantal woningen is bij de voorgaande knop parkeren al toegelicht.

Scenario's 1 en 2

In scenario's 1 en 2 is ruimte voor 11-15 appartementen, afhankelijk van typologie. Meer appartementen betekent meer parkeerplaatsen en dus een ondergrondse parkeergarage.
Een klein voordeel van scenario 1-2 met een parkeergarage, is dat de ruimte die eerder was gereserveerd voor parkeren vrijkomt voor appartementen of kan worden toegewezen aan het SCC (dan krijg je scenario 3).
Het draaien aan de knop 'aantal woningen' is voor scenario 1 en 2 mogelijk, maar heeft als gevolg dat er een parkeergarage nodig is. In scenario 1-2B is het toevoegen van meer appartementen in combinatie met een ondergrondse parkeergarage uitgewerkt.

Scenario 3 en 4

In scenario's 3 en 4 is al een 1-laagse parkeergarage aanwezig. Het aantal appartementen is daardoor beperkt tot 38-50 appartementen, afhankelijk van typologie.
Voor beide scenario's geldt dat als er meer appartementen worden toegevoegd en het parkeren niet is op te lossen in een 1-laagse parkeergarage, dat een 2-laagse parkeergarage mogelijk is. Echter worden de bouwkosten dan dusdanig hoog dat dit nauwelijks nog is terug te verdienen in de opbrengsten.
Het draaien aan de knop 'aantal woningen' bij scenario 3 en 4 heeft eigenlijk weinig zin, omdat meer appartementen een grotere parkeergarage betekent. En dit is enkel op te vangen door een extra laag ondergronds parkeren.
Bij scenario 3B is niet aan de knop 'aantal woningen' gedraaid. Bij scenario 4B is een aanzet gemaakt voor een 2-laagse parkeergarage.

Knop 3 VON-prijs

In de Business Case is een VON-prijs van € 4.200,-/m2 GBO aangehouden. Hierdoor blijft de verkoopprijs in het middensegment (mogelijk zelfs voor starters) en zijn er minder parkeerplaatsen nodig zijn (de norm is tenslotte lager dan bij duurdere appartementen).
Tevens is in de Business Case de opbrengsten bij een hogere VON-prijs aangegeven. Hierbij is het parkeren niet aangepast, maar puur gekeken naar de invloed van een hogere verkoopprijs. De bandbreedte ligt tussen de € 4.200,-/m² GBO voor appartementen van circa 80m2 en €5.000,-/m² GBO voor appartementen van circa 150m2.
Het simpelweg rekenen met een hogere verkoopprijs per m2 gaat niet helemaal op. Dit heeft te maken met het gegeven dat voor een kleiner appartement meestal een andere VON-prijs per m2 wordt aangehouden. Tevens zijn de ligging (begane grond of verdiepingen, straatzijde of aan binnentuin) en afwerking interieur ook van belang. En uiteraard is de behoefte in de markt bepalend voor welke type appartementen wordt ontwikkelt.

De scenario's

Bij alle scenario's in de Business Case is gerekend met een variabel aanbod in verkoopprijzen. De reden hiervoor heeft te maken met het nieuwe SCC en de daarvoor benodigde bruto vloeroppervlakten. Bij scenario's 1, 2 en 3 is de oppervlakte die overblijft voor woningbouw beperkt en heeft daarbij een bepaalde afmeting (breedte, diepte en hoogte). Deze afmeting is van invloed op de te realiseren type en grootte van appartementen en dus de VON-prijs. Hierdoor is het niet mogelijk om voor alle appartementen één VON-prijs (laag of hoog) te rekenen.
Voor scenario 4 is de beperking in oppervlakte door het nieuwe SCC niet aanwezig en is het eenvoudiger om verschillende typen appartementen en dus VON-prijzen te realiseren.

In de B-varianten van de verschillende scenario's is ook gerekend met een variabel aanbod in woningtypen en dus verkoopprijzen. Dezelfde reden als hierboven beschreven is van toepassing.



Het verschil tussen de scenario's 1-2, 3 en 4 en de scenario's B-varianten is hierdoor voor de VON-prijs nauwelijks zichtbaar.

Het draaien aan de knop 'VON-prijs' geeft extra opbrengsten, maar is bij de B-varianten nauwelijks gedraaid. De variatie aan typen appartementen geeft automatisch ook variatie aan de VON-prijzen.

Knop 4 Grootte en variatie

Een andere knop waar aan gedraaid kan worden om de opbrengsten te verhogen is de knop 'grootte en variatie'. Als de appartementen worden vergroot in oppervlakte, wordt het totaalaantal appartementen lager en gaat de verkoopprijs per m2 GBO in verhouding iets omhoog. Hierdoor stijgen de opbrengsten in verkoop. Je kan zeggen dat er automatisch aan knop 3 'VON-prijs' wordt gedraaid. Echter betekent grotere appartementen ook dat er automatisch aan de knop 'parkeren' wordt gedraaid. Zoals eerder aangegeven hebben duurdere appartementen een hogere parkeernorm. Een project met enkel grote, dure of enkele kleine, goedkope appartementen komt dan ook niet vaak voor. Er wordt altijd gezocht naar een bepaalde variatie in grootte.

Scenario 1 en 2

In scenario 1 en 2 zijn verschillende woningtypen opgenomen. Dit heeft te maken met de benodigde oppervlakte van het nieuwe SCC. Bij de knop 'VON-prijs' is dit nader toegelicht.
Het draaien aan de knop 'grootte en variatie' is dus beperkt mogelijk bij scenario 1 en 2.
Voor scenario 1-2B is nauwelijks gedraaid aan deze knop.

Scenario 3

In scenario 3 zijn ook verschillende woningtypen opgenomen. Echter is bij scenario 3 op de begane grond en verdieping1 geen ruimte voor appartementen, zoals bij scenario 1 en 2. Dit komt door de extra m2 voor de theaterwerkplaats. De appartementen bij scenario 3 komen boven het SCC. Hierdoor is er iets meer vrijheid om te kiezen voor een bepaald type appartement en die dan naar wens te plaatsen.
Het draaien aan de knop 'grootte en variatie' is in principe mogelijk bij scenario 3. Dit is meegenomen en uitgewerkt in scenario 3B.

Scenario 4

In scenario 4 zijn minder verschillende woningtypen opgenomen dan in de andere scenario's. In scenario 4 is de vrijheid om te kiezen voor een bepaald type appartement veel groter, omdat er geen rekening gehouden hoeft te worden met een nieuw SCC.
In dit scenario is eerder het aantal parkeerplaatsen bepalend voor welke typen appartementen worden toegepast. Het draaien aan de knop 'grootte en variatie' is dus zeker mogelijk bij scenario 4, rekening houdend met parkeren. In scenario 4B is toch beperkt gedraaid aan de knop 'grootte en variatie, omdat de puzzel om te komen tot de juiste verhouding te vroeg is voor dit stadium.

Knop 5 Verhouding BVO-GBO

Tot slot de laatste knop om aan te draaien: knop 5 'verhouding BVO-GBO'.
Een kleine ingreep met een geringe stijging van de opbrengsten is het optimaliseren van de verhouding BVO en GBO. Hierbij is het ontwerp van het gebouw heel belangrijk en is eigenlijk iets voor een volgende fase en bij de daadwerkelijke uitwerking.
Korte toelichting: In de berekeningen is uitgegaan van een gemiddelde verhouding BVO-GBO. Deze verhouding geeft aan hoeveel m2 algemene ruimten + gebouwschil er is ten opzichte van de verkoopbare m2. Door in het ontwerp goed na te denken over waar de algemene ruimte komt en deze in afmeting te beperken, ontstaat er meer m2 GBO. De verschillen zijn klein, maar leveren wel wat op.
Risico hierbij is dat bij de daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp van het gebouw het minder gunstig uitkomt dan nu aangenomen.

Sandwijk&

Samen | Ontwikkelen | Bouwen | Wonen

Bij alle scenario's is het puzzelen wat het beste ontwerp met de meest gunstige verhouding BVO-GBO zal zijn. Wat het lastig maakt is de combinatie met het nieuwe SCC. De combinatie vergt een bepaald ontwerp en beperkt de plaats van de entree en andere algemene ruimten van de appartementen. Maar ook de bouwconstructie (kolommen, balken e.d.) is een uitdaging door de combinatie.

Het is altijd aan te bevelen de 'verhouding BVO-GBO' te optimaliseren. Het zorgt echter voor weinig extra opbrengsten en wordt pas zichtbaar bij een daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp. In de B-varianten van de scenario's is een klein beetje gedraaid aan deze knop.

3. Financieel effect

Om het verschil ten opzichte van de business case d.d. 7 juli aan te geven, is er per scenario een B-variant uitgewerkt. Hierbij zijn de scenario's 1 en 2 samengevoegd en is voor scenario 3 tevens de berekening gemaakt die in de Business Case niet is opgesteld.

Scenario 1-2B: integraal SCC en SCC zonder muziekschool
Scenario 3B: integraal SCC met theaterwerkplaats
Scenario 4B: geen SCC en kavel ter beschikking voor woningbouw

Ten behoeve van woningbouw zijn per genoemd scenario de volgende oppervlakten aangehouden:

Oppervlakte BVO	Scenario 1-2B	Scenario 3B	Scenario 4B
SCC			
Begane grond	circa 1200-1500m2	circa 1800m2	-
Verdieping	circa 900-1000m2	circa 1000m2	-
Appartementen + parkeren			
Parkeren	garage	garage	2-lg garage
Begane grond	circa 400m2	circa 100m2	circa 1360m2
Verdieping 1	circa 400m2	circa 100m2	circa 1360m2
Verdieping 2	circa 900m2	circa 900m2	circa 1360m2
Verdieping 3 en 4	circa 1360m2	circa 1360m2	circa 1360m2
Verdieping 5 (accent)		circa 432m2	circa 432m2

Overige uitgangspunten:
a. Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 d.d. 7-2-2013;
b. Bandbreedte verkoopprijzen €4.200,- tot €5.200,- per m2 GBO;
c. Hetzelfde programma aan woningbouw voor scenario 1 en 2;
d. Er is geen rekening gehouden met de investeringskosten van het nieuwe SCC. Zie hiervoor paragraaf 5.7 van de Business Case.
e. Variatie aanbrengen in type appartement en daar bijhorende verkoopprijs.
f. Er is geen rekening gehouden met de complexiteit van het samenvoegen van de verschillende functies van het SCC en woningbouw;
g. Omvang project van woningbouw hoeft qua hoogte niet aan te sluiten op omgeving.

Aantekening bij uitgangspunt c:
Scenario 2 heeft in principe meer ruimte voor woningbouw en parkeren dan scenario 1, omdat het programma van het SCC kleiner is. Echter is in dit stadium onduidelijk of die extra m2 zijn in te vullen met woningbouw, waarop is gekozen om hetzelfde programma voor woningbouw als scenario 1 aan te houden. In de verdere uitwerking zijn daarom scenario 1 en 2 samengevoegd.



Sandwijk&

Samen | Ontwikkelen | Bouwen | Wonen

De vraag bij scenario 3 is of de ruimte die overblijft (ca. 100m) voldoende is voor de entree en een hellingbaan voor de garage.

Hieronder de samenvatting van de ramingen voor woningbouw (dus exclusief bouwkosten SCC).

	scenario 1-2	scenario 1-2B	scenario 3	scenario 3B	scenario 4	scenario 4B
Combinatie SCC - wonen	ja	ja	ja	ja	nee	nee
Aantal appartementen	15	25	20	35	42	62
Grootte (m2 GBO) app.	var. 60 - 68 m2	var. 60 - 105 m2	var. 68 - 100 m2	var. 69 - 105 m2	var. 68 - 109 m2	var. 68 - 170 m2
Parkeren	15 st. maaiveld	29 st. garage	24 st. garage	44 st. garage	46 st. garage	74 st. garage
VON per m2 GBO (bandbreedte)	€4200 - €5000	€4200 - €5000	€4500 - €5000	€4200 - €5000	€4200 - €5000	€4200 - €5200
OMSCHRIJVING	BEGROTING	BEGROTING	BEGROTING	BEGROTING	BEGROTING	BEGROTING
GRONDKOSTEN	€ 145.860,00	€ 145.860,00	€ 145.860,00	€ 145.860,00	€ 145.860,00	€ 145.860,00
BOUWKOSTEN	€ 2.563.650,00	€ 6.235.050,00	€ 5.114.640,00	€ 9.621.600,00	€ 9.505.128,00	€ 18.493.728,00
ADVISEURSKOSTEN	€ 112.000,00	€ 199.800,00	€ 170.200,00	€ 281.200,00	€ 318.200,00	€ 466.200,00
BIJKOMENDE KOSTEN	€ 306.576,23	€ 593.501,46	€ 502.709,62	€ 853.862,66	€ 906.695,22	€ 1.456.957,52
VERKOOPKOSTEN	€ 80.454,06	€ 157.184,65	€ 132.945,02	€ 236.275,40	€ 260.926,85	€ 409.831,19
ONTWIKKELINGSKOSTEN	€ 144.000,00	€ 216.000,00	€ 216.000,00	€ 291.600,00	€ 324.000,00	€ 486.000,00
STICHTINGSKOSTEN [excl. btw]	€ 3.352.540,29	€ 7.547.396,11	€ 6.282.354,65	€ 11.430.398,06	€ 11.460.810,07	€ 21.458.576,71
incl btw	*€ 4.056.573,76*	*€ 9.132.349,29*	*€ 7.601.649,12*	*€ 13.830.781,65*	*€ 13.867.580,19*	*€ 25.964.877,82*
OPBRENSTEN [incl. btw]	€ 4.191.000,00	€ 9.938.940,00	€ 8.399.280,00	€ 15.705.000,00	€ 16.253.580,00	€ 27.231.660,00
OPBRENGSTEN [excl. btw]	€ 3.463.636,36	€ 8.214.000,00	€ 6.941.553,72	€ 12.979.338,84	€ 13.432.710,74	€ 22.505.504,13
RESULTAAT	€ 111.096,07 tot € 1.200.000,00	€ 666.603,89	€ 659.199,07	€ 1.548.940,79	€ 1.971.900,67	€ 1.046.927,42

Het draaien aan een van de knoppen heeft altijd gevolgen voor andere knoppen. Alles heeft met elkaar te maken en is van invloed op elkaar. De knop die het meeste van invloed is, is de knop ‘parkeren’. Deze beweegt met alles mee en is bepalend voor de ontwikkeling.

De haalbaarheid is sterk afhankelijk van het ontwerp van het nieuwe SCC en de daar boven gesitueerde woningen. De kans is reëel dat er in praktijk minder woningen mogelijk zijn. Of dat de bouwkosten op het resultaat drukken, als het ontwerp te complex wordt, onder andere door de combinatie van een SCC en woningen.

Aandachtspunt
Uitgangspunt voor de opbrengstberekening is dat de gemeente of de stichting het project en de appartementen ontwikkelt.
Als het wordt verkocht aan een ontwikkelaar, dan is het resultaat niet voor de gemeente of de stichting, maar voor de ontwikkelaar. In dat geval zal de stichting de grond verkopen aan de ontwikkelaar. De opbrengsten uit verkoop van de grond zullen wel anders zijn.

&

Zeker Fiscaal B.V.
Heersweg 13
6651 BP Druten
[redacted]

MEMO

Aan	Gemeente Vught en Stichting Theater De Speeldoos
Datum	30 september 2021
Ons kenmerk	204701/MR/210930
Van	[redacted]
Betreft	**Fiscale gevolgen nieuwbouw en exploitatie sociaal-cultureel centrum De Speeldoos, belang btw-belaste verhuur aan gebruikers en inkomstenverwerving**

1 Situatieschets

Op dit moment is Stichting Theater De Speeldoos (hierna: de Stichting) eigenaar van het gebouw 'De Speeldoos' en de ondergrond. Mogelijk wordt De Speeldoos en de ondergrond overgedragen aan gemeente Vught (hierna: de Gemeente). De Stichting exploiteert De Speeldoos volledig btw-belast en brengt de hieraan toerekenbare voorbelasting (hierna: inkoop-btw) volledig in aftrek.[1]
De Stichting en de Gemeente hebben in november 2020 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarin zijn gezamenlijk geformuleerde kaders en uitgangspunten opgenomen om te komen tot een businesscase voor nieuwbouw van een toekomstbestending sociaal-cultureel centrum, waarbij wordt uitgegaan van de huidige locatie van De Speeldoos. Het streven is om in 2024 een nieuw bruisend sociaal-cultureel centrum tot stand te hebben gebracht. Andere uitgangspunten zijn:

- de accommodatie is primair bedoeld voor Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie;
- een podiumfunctie in een vlakke vloerzaal, met uitschuifbare tribune met 250 zitplaatsen en kwalitatieve podiumvoorzieningen (vaste lampen, coulissen en trekkenwand, zonder toneeltoren);
- op de locatie worden ook woningen gerealiseerd ter dekking van de investering en/of exploitatie;
- alle opbrengsten voortkomend uit het nieuwbouwplan worden ingebracht in het project (investering of exploitatie);
- de waarde[2] van de grond wordt door de Stichting ingebracht in de businesscase.

De businesscase is opgesteld door Synarchis. Uit de businesscase volgen de volgende twee scenario's:

1. Integraal sociaal-cultureel centrum vergelijkbaar met de huidige Speeldoos (een centrum met een podiumfunctie, een aanbod van amateurkunst en buitenschoolse kunsteducatie, een ontmoetingsfunctie en de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren).
2. Sociaal-cultureel centrum vergelijkbaar met de huidige Speeldoos minus muziekeducatie (een centrum met een podiumfunctie, een aanbod van amateurkunst, een ontmoetingsfunctie en de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren. De muziekschool zal permanent worden ondergebracht in de kelder van jongerencentrum Elzenburg.

[1] Dit volgt uit paragraaf 6.3 van de businesscase opgesteld door Synarchis.

[2] Volgens mijn informatie zal aan de waardebepaling van de grond en het gebouw een gedegen taxatie door een onafhankelijk beëdigd taxateur ten grondslag dienen te worden gelegd, waarbij zo adequaat mogelijk rekening wordt gehouden met huidige en toekomstige waardebepalende factoren.

Op de werkzaamheden van Zeker Fiscaal B.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen.
Voor de inhoud hiervan verwijzen wij naar onze website www.zekerfiscaal.nl.

In de onderhavige businesscase beschrijft Synarchis nog een 'plusscenario', dat wellicht kansrijk zou kunnen zijn. Het betreft een integraal sociaal-cultureel centrum vergelijkbaar met de huidige Speeldoos en waarbij het gebruik van Novalis wordt overgeplaatst naar de Speeldoos (een centrum met een podiumfunctie, een aanbod van amateurkunst en buitenschoolse kunsteducatie, een ontmoetingsfunctie, de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren en theaterwerkplaats).

Schematisch kan dit als volgt worden weergegeven:

	Scenario 1	**Scenario 2**	**Plusscenario**
Soorten gebruiksruimten	- Een multifunctionele vlakke vloer theaterzaal met podiumfaciliteiten (geen vast podium, wel verlichting, geluid, toneelgordijnen, coulissen en een trekkenwand) en een inschuifbare tribune (250 stoelen) met de mogelijkheid om films te vertonen - Foyer met flexibele werkplekken en vergaderzalen die kunnen worden bijgeschakeld of afgescheiden - Een bar en een keuken met magazijn - Kantoorruimten met flexibele werkplekken - 3 dans- en beweegzalen die ook voldoen aan de wensen van koren en orkesten[3] - Alle noodzakelijke ondersteunende ruimten zoals opslagruimte, kleedkamers etc. - Wellicht huisvesten van de lokale radio- en televisieomroep en BSO - 13 repetitieruimten voor muziekonderwijs waarvan er 3 geschikt zijn voor bandjes en slagwerkrepetities	Een multifunctionele vlakke vloer theaterzaal met podiumfaciliteiten (geen vast podium, wel verlichting, geluid, toneelgordijnen, coulissen en een trekkenwand) en een inschuifbare tribune (250 stoelen) met de mogelijkheid om films te vertonen - Foyer met flexibele werkplekken en vergaderzalen die kunnen worden bijgeschakeld of afgescheiden - Een bar en een keuken met magazijn - Kantoorruimten met flexibele werkplekken - 3 dans- en beweegzalen die ook voldoen aan de wensen van koren en orkesten - Alle noodzakelijke ondersteunende ruimten zoals opslagruimte, kleedkamers etc. - Wellicht huisvesten van de lokale radio- en televisieomroep en BSO	Een multifunctionele vlakke vloer theaterzaal met podiumfaciliteiten (geen vast podium, wel verlichting, geluid, toneelgordijnen, coulissen en een trekkenwand) en een inschuifbare tribune (250 stoelen) met de mogelijkheid om films te vertonen - Foyer met flexibele werkplekken en vergaderzalen die kunnen worden bijgeschakeld of afgescheiden - Een bar en een keuken met magazijn - Kantoorruimten met flexibele werkplekken - 3 dans- en beweegzalen die ook voldoen aan de wensen van koren en orkesten - Alle noodzakelijke ondersteunende ruimten zoals opslagruimte, kleedkamers etc. - Wellicht huisvesten van de lokale radio- en televisieomroep en BSO - 13 repetitieruimten voor muziekonderwijs waarvan er 3 geschikt zijn voor bandjes en slagwerkrepetities - Theaterwerkplaats (een atelier voor het maken van kleding en een werkplaats

[3] Voorzien van voldoende geluidsabsorberend materiaal en goede geluidsisolatie.

			voor het produceren van decorstukken.
Investeringskosten	€ 8.691.000 (waarvan € 1.508.000 btw)	€ 7.587.000 (waarvan € 1.317.000 btw)	€ 9.483.149 (waarvan € 1.625.149 btw)
Woningbouw	Ja, appartementen	Ja, appartementen	Nee

Mij is verzocht om de fiscale gevolgen[4] voor zowel de investering als de exploitatie met de voor- en nadelen uiteen te zetten van de diverse varianten ten aanzien van de eigendomsposities van het nieuwe sociaal-cultureel centrum. Hierna kom ik aan dat verzoek tegemoet en zal ik de fiscale gevolgen uiteenzetten van 3 verschillende eigendoms- en exploitatievarianten: (1) Stichting is eigenaar en exploitant, (2) Gemeente is eigenaar en exploitant en (3) Gemeente is eigenaar en Stichting of een volledig nieuw te selecteren derde is exploitant. Daarnaast is mij gevraagd om nader in te gaan op het belang van een btw-belaste verhuur van de Stichting aan de gebruikers en om de fiscale gevolgen uiteen te zetten met betrekking tot de inkomstenverwerving door middel van sponsoring en giften/donaties. Bij de planning en structurering van de btw- en overdrachtsbelastinggevolgen bij woningbouwontwikkeling is de uiteindelijke exploitatie- en/of verkoopwijze van essentieel belang. Hierdoor zijn uiteenlopende fiscale scenario's denkbaar en feitelijk altijd volledig afhankelijk van de specifieke wensen van de desbetreffende ontwikkelaar. Om die reden en aangezien Synarchis adviseert om woningbouw achterwege te laten, wordt in onderstaande beschrijving van de fiscale gevolgen vooralsnog geen aandacht besteed aan de eventuele woningbouwontwikkeling.

2 Fiscale gevolgen eigendomspositie en exploitatie

2.1 Variant 1: Stichting is eigenaar en exploitant

In deze variant is en blijft de Stichting eigenaar van de grond en De Speeldoos, zij geeft opdracht om voor haar rekening en risico het nieuwe sociaal-cultureel centrum te bouwen en zal de volledige exploitatie verzorgen. Dit betekent dat de Stichting de contractuele relaties met de gebruikers aangaat en de exploitatieopbrengsten ontvangt. Voor het bouwen van het nieuwe sociaal-cultureel centrum zal zij op een nadere te bepalen wijze eenmalig financiële ondersteuning van de Gemeente ontvangen. Voor het beheer en de exploitatie van het sociaal-cultureel centrum zal de Stichting van de Gemeente een jaarlijkse bijdrage ontvangen.

2.1.1 Eenmalige financiële ondersteuning en jaarlijkse subsidie

De eenmalige financiële ondersteuning en de jaarlijkse subsidie vormen geen vergoeding voor een rechtstreeks aanwijsbare prestatie van de Stichting. Er is evenmin sprake van ge- of verbruik aan de zijde van de Gemeente.[5] Hierdoor blijft btw-heffing ter zake van deze subsidies achterwege. Verder kan worden gesteld dat de subsidies worden verkregen ter financiering van de kosten in verband met de eigen activiteiten van de Stichting, waardoor btw-heffing volgens de Hoge Raad[6] eveneens achterwege blijft. Het achterwege blijven van btw-heffing leidt niet tot een beperking van het recht op aftrek van voorbelasting (hierna: inkoop-btw) op kosten en investeringen bij de Stichting. Hierdoor kan de Stichting de inkoop-btw op kosten en investeringen toerekenbaar aan haar btw-belaste activiteiten integraal in aftrek brengen.

[4] In dit memo wordt louter ingegaan op de gevolgen voor de btw-, het BTW-compensatiefonds (hierna: bcf) en de overdrachtsbelasting (hierna: ovb). De eventuele gevolgen voor de vennootschapsbelasting worden buiten beschouwing gelaten (zie paragraaf 2.4).

[5] HvJ 29 februari 1996, Mohr, C-215/94, ECLI:EU:C:1996:72, r.o. 21 en 22 en HvJ 18 december 1997, Landboden Agrardienste, C-384/95, ECLI:EU:C:1997:627.

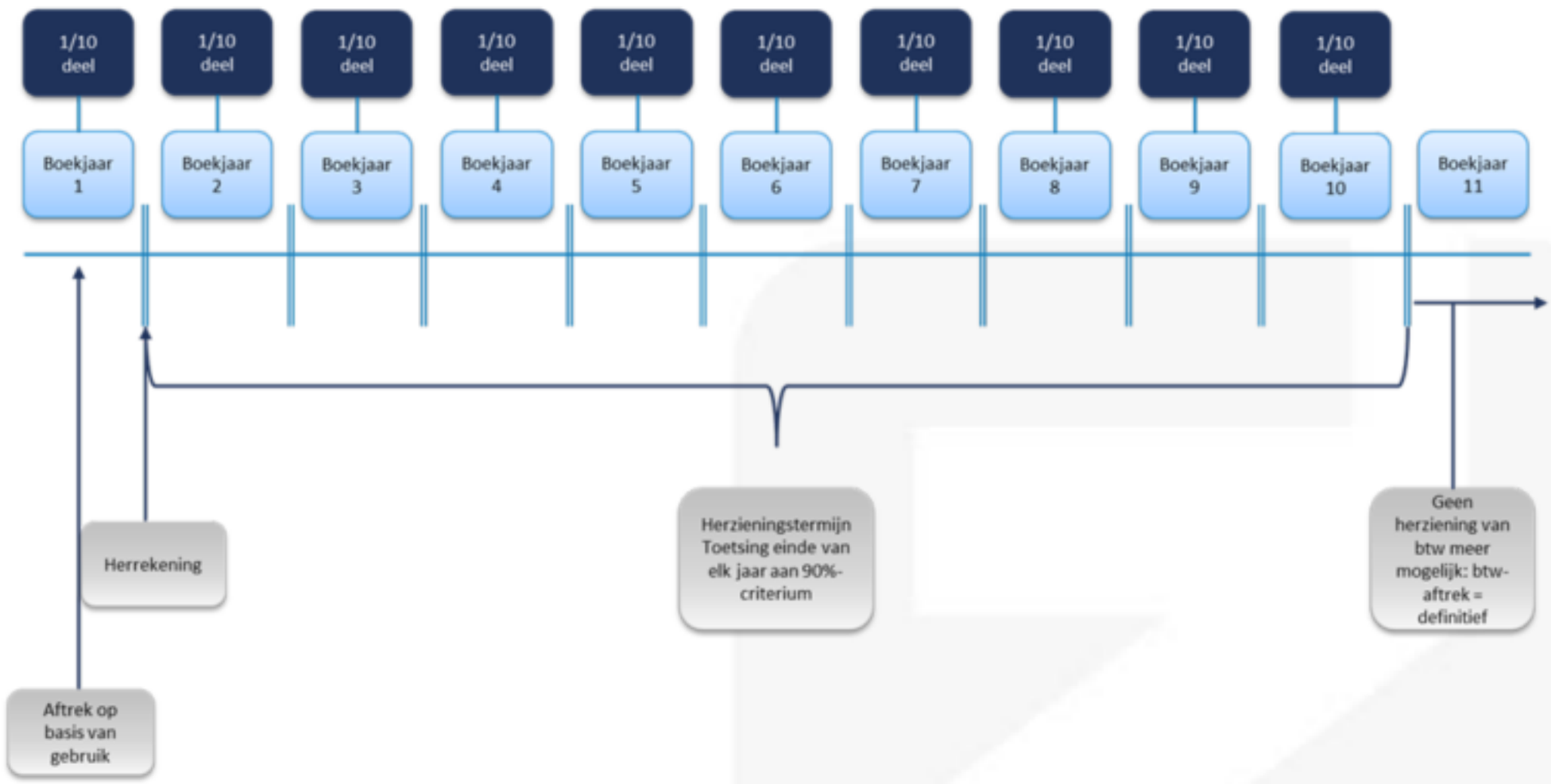
[6] HR 20 februari 2009, nr. 41.209, ECLI:NL:HR:2009:AU9529.

2.1.2 Recht op aftrek van inkoop-btw op kosten en investeringen

De Stichting kan de inkoop-btw op de stichtingskosten en investeringen alleen integraal in aftrek brengen als zij het sociaal-cultureel centrum volledig gaat gebruiken voor btw-belaste prestaties. In het geval zij gedeeltelijk btw-vrijgestelde prestaties dan wel niet-ondernemersprestaties[7] gaat verrichten, levert dit direct een aftrekbeperking op (geen 100% meer). De inkoop-btw toerekenbaar aan btw-vrijgestelde prestaties en niet-economische prestaties is immers niet aftrekbaar.

Doordat sprake is van de nieuwbouw van het sociaal-cultureel centrum is hierop de herzieningsregeling voor de btw van toepassing. Als gevolg van deze herzieningsregeling wordt de aftrek van de inkoop-btw op onroerende zaken 10 jaar[8] gevolgd ('herzien'). Dit betekent dat gedurende de herzieningstermijn elk jaar wordt bekeken of de btw, die bij aanschaf (gedeeltelijk) wel of niet in aftrek is gebracht, overeenkomt met het gebruik van de onroerende zaak in dat jaar. Als in enig jaar blijkt dat het gebruik van de onroerende zaak verschilt met het gebruik in het eerste jaar (wijziging tussen btw-belast of btw-vrijgesteld gebruik of andersom), moet de in aftrek gebrachte inkoop-btw worden herzien. Ieder jaar komt 10% van de inkoop-btw voor herziening in aanmerking. Als de wijziging echter niet meer afwijkt dan 10% van de aan dat jaar toerekenbare in aftrek gebrachte inkoop-btw blijft de correctie achterwege.

Schematisch als volgt weer te geven:



Aangezien het sociaal-cultureel centrum wordt gebouwd voor een volledig btw-belaste activiteit, mag de inkoop-btw op de stichtingskosten volledig in aftrek worden gebracht. Indien het gebruik van het sociaal-cultureel centrum in het jaar van ingebruikname of de negen daaropvolgende jaren wijzigt naar (gedeeltelijk) btw-vrijgesteld gebruik en de wijziging wijkt meer af dan 10% van de aan dat jaar toerekenbare in aftrek gebrachte inkoop-btw, dient de inkoop-btw te worden terugbetaald.

[7] Ook wel 'niet-economische prestaties' of 'niet btw-belastbare prestaties' genoemd. Een voorbeeld hiervan zijn prestaties om niet.

[8] In het jaar van ingebruikname (herrekening) en de negen daarop volgende jaren.

2.2 Variant 2: Gemeente is eigenaar en exploitant

Dit is de tegenovergestelde variant van variant 1. Dit betekent dat de Gemeente de contractuele relaties met de gebruikers aangaat en de exploitatieopbrengsten ontvangt. Voor de feitelijke en noodzakelijke beheeractiviteiten sluit de Gemeente met de Stichting een dienstverleningsovereenkomst (hierna: DVO)[9]. Op basis hiervan beheert de Stichting het sociaal-cultureel centrum namens de Gemeente en ontvangt daarvoor jaarlijks een beheervergoeding.

2.2.1 Btw- en ovb-gevolgen overdracht naar Gemeente

De Speeldoos is ouder dan tien jaar, waardoor er geen herzienings-btw meer op het gebouw rust[10]. Zelfs een eventuele levering van de Speeldoos 'om niet' kwalificeert in beginsel[11] weliswaar als een niet-economische activiteit, maar heeft voor de btw verder geen gevolgen. Mocht de overname van de schulden als vergoeding worden gezien en/of er een vergoeding wordt bedongen, dan is de levering alsnog btw-vrijgesteld. Indien er meer (e.g. roerende zaken en contracten e.d.) naar de Gemeente overgaat, zou voor de btw zelfs nog sprake kunnen zijn van de overdracht van een onderneming[12], waardoor btw-heffing eveneens achterwege blijft.

De verkrijging van de Speeldoos is voor de Gemeente als overheidsinstantie vrijgesteld van ovb[13] en de strafheffing[14] is niet van toepassing

2.2.2 Jaarlijkse beheervergoeding

De jaarlijkse beheervergoeding kwalificeert als de vergoeding voor door de Stichting verrichte dienstverlening en is daardoor btw-belast. Over de vergoeding dient de Stichting 21% btw aan de Gemeente in rekening te brengen. Daar staat tegenover dat de Stichting recht op aftrek heeft van de toerekenbare inkoop-btw. De door de Stichting bij de Gemeente in rekening te brengen btw is compensabel bij het bcf.[15]

2.2.3 Recht op aftrek van inkoop-btw op kosten en investeringen

De btw-gevolgen zoals beschreven in paragraaf 2.1.2 zijn van overeenkomstige toepassing op deze variant.

2.3 Variant 3: Gemeente is eigenaar en Stichting of een derde partij is exploitant

In deze variant is de Gemeente eigenaar van de grond en geeft opdracht om voor haar rekening en risico de nieuwe accommodatie te bouwen. De Gemeente zal vervolgens tegen vergoeding de nieuwe accommodatie gaan verhuren aan de Stichting of aan een nog nader te selecteren derde exploitant, (hierna gezamenlijk: de Exploitant) die op zijn beurt de volledige exploitatie zal verzorgen. Dit betekent dat de Exploitant de contractuele relaties met de gebruikers aangaat en de exploitatieopbrengsten ontvangt. Voor het beheer en de exploitatie van het sociaal-cultureel centrum zal de Exploitant van de Gemeente

[9] Rekeninghoudende met de aanbestedingsregels.

[10] Er is daarbij niet beoordeeld of eventuele ingrijpende verbouwingen van de Speeldoos de afgelopen 10 jaar hebben geleid tot een (zelfstandig) nieuw vervaardigde onroerende zaak.

[11] De overname van de schulden kan voor de btw als vergoding worden gezien.

[12] De overdracht van de activa/passiva van de Stichting naar de Gemeente kwalificeert alsdan als de overgang van een algemeenheid van goederen in de zin van artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB).

[13] Conform artikel 15, lid 1, onderdeel c, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: Wet BRV).

[14] Conform artikel 15, lid 4, van de Wet BRV.

[15] Op basis van een landelijk bindend advies (kenmerk 06-210-0022) gegeven door de kennisgroep Omzetbelasting Non Profit, overheid en overige vrijstellingen van de Belastingdienst.

een jaarlijkse bijdrage ontvangen. De wensen en prestatieafspraken ten aanzien van het beheer en de exploitatie kunnen partijen vastleggen in een DVO[16].

2.3.1 Btw- en ovb-gevolgen overdracht naar Gemeente

De btw- en ovb-gevolgen van de overdracht van de Speeldoos, zoals beschreven in paragraaf 2.2.1, zijn overeenkomstig van toepassing op deze variant, waardoor noch btw noch ovb is verschuldigd..

2.3.2 Jaarlijkse exploitatiebijdrage

Op basis van jurisprudentie[17] is de jaarlijkse beheer- en exploitatiebijdrage btw-belast. De bijdrage vormt namelijk de vergoeding voor het beheren en exploiteren van het sociaal-cultureel centrum. Over de bijdrage dient de Exploitant 21% btw in rekening te brengen aan de Gemeente. Hierdoor heeft de Exploitant recht op aftrek van de toerekenbare inkoop-btw. De door de Exploitant bij de Gemeente in rekening te brengen btw is compensabel bij het bcf.[18]

2.3.3 Recht op aftrek van inkoop-btw op kosten en investeringen

De Gemeente kan de inkoop-btw op de stichtingskosten en investeringen alleen integraal in aftrek brengen als zij het sociaal-cultureel centrum volledig gaat gebruiken voor btw-belaste prestaties. De mate van aftrek van inkoop-btw is dan ook volledig afhankelijk van de wijze waarop de exploitatie van het sociaal-cultureel centrum door de Exploitant wordt vormgegeven.

De verhuur van onroerende zaken is als hoofdregel van rechtswege btw-vrijgesteld. Dit betekent dat over de huurprijs geen btw in rekening hoeft te worden gebracht en daar staat tegenover dat de toerekenbare inkoop-btw op de stichtingskosten en investeringen niet in aftrek kan worden gebracht (btw = kostenpost). Om dit btw-nadeel te voorkomen, kan onder bepaalde voorwaarden worden geopteerd voor btw-belaste verhuur. De verhuurder brengt dan btw in rekening over de huurprijs, waardoor de inkoop-btw toerekenbaar aan de onroerende zaak volledig in aftrek kan worden gebracht. Opteren voor btw-belaste verhuur is echter alleen mogelijk, indien de huurder de onroerende zaak voor 90% of meer gebruikt voor prestaties, waarvoor recht op aftrek van inkoop-btw bestaat. Anders gezegd, de huurder moet de onroerende zaak voor 90% of meer voor btw-belaste prestaties gebruiken. In de praktijk wordt dit ook wel het 90%-criterium genoemd.

Voor de mate van aftrek van de Gemeente is het 90%-criterium bij de Exploitant dan ook cruciaal. Indien en voor zover door de Exploitant wordt voldaan aan het noodzakelijke 90%-criterium, kunnen partijen opteren voor een btw-belaste verhuur van het sociaal-cultureel centrum en heeft de Gemeente volledig (100%) recht op aftrek van de inkoop-btw op de kosten en investeringen. Dat de Exploitant eventueel 10% van het sociaal-cultureel centrum gebruikt voor btw-vrijgestelde prestaties, leidt derhalve niet tot een aftrekbeperking bij de Gemeente. De Exploitant kan de aan zijn btw-belaste prestaties toerekenbare inkoop-btw in aftrek brengen. De aan eventuele btw-vrijgestelde prestaties toerekenbare inkoop-btw is niet aftrekbaar. Mocht de exploitatieopzet van de Exploitant in de toekomst veranderen (lees: nieuwe btw-vrijgestelde of niet-ondernemersprestaties gaat verrichten) waardoor hij niet meer kan voldoen aan het 90%-criterium[19], dan vervalt de optie btw-belaste verhuur, verliest de Gemeente in het geheel haar recht op aftrek van inkoop-btw, is de inkoop-btw volledig een kostenpost en is de in paragraaf 1.2.1. beschreven herzieningsregeling van toepassing.

16 Rekeninghoudende met de aanbestedingsregels.

17 HR 20 februari 2009, nr. 41.209, ECLI:NL:HR:2009:AU9529.

18 Op basis van een landelijk bindend advies (kenmerk 06-210-0022) gegeven door de kennisgroep Omzetbelasting Non Profit, overheid en overige vrijstellingen van de Belastingdienst.

19 Bijvoorbeeld als hij nieuwe btw-vrijgestelde of niet-ondernemersprestaties (prestaties om niet) gaat verrichten.

Voor het integrale (100%) recht op aftrek bij de Gemeente is het essentieel dat de verhuur door de Exploitant aan de gebruikers btw-belast plaatsvindt, omdat de Exploitant dan met zijn exploitatieopzet kan voldoen aan voormeld 90%-criterium. Partijen kunnen daardoor ten aanzien van de verhuur van het sociaal-cultureel centrum opteren voor btw-belaste verhuur.
Voor de Exploitant heeft de btw-belaste verhuur aan de gebruikers tot gevolg dat hij recht heeft op de aan de verhuur toerekenbare inkoop-btw.

Zoals hierboven uiteengezet kan, indien niet aan het 90%-criterium wordt voldaan, niet worden geopteerd voor btw-belaste verhuur en is de verhuur btw-vrijgesteld. De Gemeente heeft dan geen recht op aftrek van de daaraan toerekenbare inkoop-btw op kosten en investeringen en zij kan de inkoop-btw evenmin compenseren bij het bcf. De totale inkoop-btw vormt voor de Gemeente dan een 21% extra kostenpost.

Ik heb begrepen dat de Stichting per 1 januari van dit jaar aan de gebruikers van de ruimten in de bestaande Speeldoos 21% btw in rekening brengt. Deze btw kunnen de gebruikers niet in aftrek brengen en vormt voor hen aldus een kostenpost. Het meest logisch zou daarbij zijn[20] dat de Exploitant (en daarmee dus ook de Stichting) de prijzen feitelijk niet met 21% btw verhoogt, maar uit de huurvergoeding 21% btw haalt (21/121). Op die manier neemt de Exploitant de verschuldigde btw voor eigen rekening en ontstaat geen discussie over de huurprijsverhoging met de gebruikers. Mocht dit btw-nadeel bij de Exploitant financieel tot moeilijkheden leiden, dan zou hij in overleg met de Gemeente kunnen worden gecompenseerd door bijvoorbeeld een verhoging van de beheer- en exploitatievergoeding. Compensatie van het btw-nadeel bij de Exploitant is wellicht ook mogelijk, door een verlaging van de huurprijs, zolang fiscaal maar niet sprake is van een symbolische huurprijs[21]. Uiteraard moet een huurverlaging op grond van heersende wetgeving (e.g. Wet Markt & Overheid en de Mededingingswet) wel zijn toegestaan[22]. De ervaring leert dat veel gemeenten in vergelijkbare situaties het btw-nadeel voor hun rekening nemen en niet bij de (maatschappelijke) gebruikers laten neervallen. Het is daarmee echter geen vanzelfsprekendheid en volledig aan partijen hoe met dit btw-nadeel wordt omgegaan.

2.4 Gevolgen voor de vennootschapsbelasting

Bovenstaande varianten kunnen uiteraard ook uiteenlopende gevolgen hebben voor de vennootschapsbelasting. Deze gevolgen zijn vooralsnog niet beoordeeld, maar het verdient wel aanbeveling om op een later moment deze gevolgen eveneens per variant te beoordelen.

[20] Zoals reeds uiteengezet in paragraaf 2.2.3 ad A van het conceptmemo van 6 december 2019.

[21] Een symbolische huurprijs heeft tot gevolg dat er geen sprake is van een economische activiteit, waardoor de Gemeente alsnog haar recht op aftrek van inkoop-btw zou verliezen.

[22] Hiertoe dient de Gemeente een 'algemeen belang besluit' in de zin van artikel 25h, vijfde en zesde lid, van de Mededingingswet te hebben genomen.

2.5 Resumé en aanbeveling

2.5.1 Resumé

In onderstaand schema vat ik de hierboven geschetste varianten met de voor- en nadelen samen.

	Variant 1: Stichting eigenaar + exploitant	**Variant 2: Gemeente eigenaar + exploitant/beheer Stichting**	**Variant 3: Gemeente eigenaar/ Exploitant**
Voordeel	- Sociaal-cultureel centrum hoeft niet door de Gemeente via verhuur ter beschikking worden gesteld. - Een beperking van de btw-belaste prestaties leidt niet tot een volledig verlies van de aftrek van inkoop-btw.	- Sociaal-cultureel centrum hoeft niet door de Stichting via verhuur ter beschikking worden gesteld. - Een beperking van de btw-belaste prestaties leidt niet tot een volledig verlies van de aftrek van inkoop-btw.	- Indien wordt voldaan aan het 90%-criterium: btw-belaste verhuur en integrale aftrek op kosten en investeringen bij Gemeente - Een beperking van de btw-belaste prestaties leidt, indien het binnen de 10%-bandbreedte blijft, niet direct tot een beperking van het recht op aftrek bij de Gemeente.
Nadeel	- Een beperking van de btw-belaste prestaties leidt tot een beperking van het recht op aftrek van de toerekenbare inkoop-btw.	Een beperking van de btw-belaste prestaties leidt tot een beperking van het recht op aftrek van de toerekenbare inkoop-btw.	- Gemeente is afhankelijk van exploitatiewijze van de Exploitant. Als de Exploitant niet (meer) kan voldoen aan het 90%-criterium vervalt de optie btw-belaste verhuur en verliest de Gemeente haar volledige recht op aftrek van inkoop-btw met mogelijk herziening van de eerder in aftrek gebrachte inkoop-btw.

2.5.2 Aanbeveling

Op grond van het vorenstaande kom ik tot de conclusie dat variant 3 fiscaal en daarmee financieel het meest voordelig is. Doordat de Exploitant aan het 90%-criterium kan voldoen en als gevolg daarvan partijen kunnen opteren voor een btw-belaste verhuur, leidt dit bij de Gemeente tot integrale aftrek van de inkoop-btw op de kosten en investeringen voor het nieuwe sociaal-cultureel centrum. De fiscale kwetsbaarheid van deze variant is echter gelegen in de volledige afhankelijkheid van de exploitatiewijze van de Exploitant. Hierdoor loopt de Gemeente bij deze variant wel de nodige risico's, die contractueel volledig met de Exploitant zouden moeten worden afgehecht. Als de ruimte daartoe niet of slechts beperkt is, dan is het vanuit risicobeheersing voor de Gemeente wellicht veiliger om te kiezen voor variant 1 of 2. In dat geval kan de Stichting/de Gemeente wellicht de inkoop-btw op de kosten en investeringen niet integraal in aftrek brengen, maar wel voor het grootste gedeelte. De Gemeente loopt in ieder geval dan niet het risico haar volledige recht op aftrek van inkoop-btw te verliezen, door wijzigingen in de exploitatie van de Exploitant. Afrondend is de keuze van de juiste variant daarmee volledig afhankelijk van de mate waarin de risico's voor de Gemeente daadwerkelijk kunnen worden afgehecht.

3 Fiscale gevolgen inkomstenverwerving door middel van sponsoring en/of giften

3.1 Sponsoring

Ten aanzien van sponsoring ga ik ervan uit dat sprake is van een reclamedienst. Daarmee bedoel ik dat de Stichting/de Gemeente in ruil voor een vergoeding reclame maakt en de naam en/of het logo van de sponsor zichtbaar maakt, dan wel promoot. De sponsoring is btw-belast en de Stichting/de Gemeente dient voor deze sponsoring een factuur met 21% btw aan de sponsor uit te reiken. Daar staat tegenover dat de aan de sponsoring toerekenbare inkoop-btw in aftrek kan worden gebracht.

3.2 Giften (donaties) en crowdfunding

3.2.1 Giften

Indien de Stichting/de Gemeente giften/donaties ontvangt, is sprake van vrijgevigheid. In dat geval is er voor de btw geen sprake van een prestatie tegen vergoeding, daardoor niet btw-belastbaar en blijft btw-heffing achterwege.

3.2.2 Crowdfunding

Crowdfunding kan op uiteenlopende manieren worden vormgegeven. Het kan door meestal een relatief klein bedrag van meerdere in de regel particuliere investeerders, zonder dat daar een direct aanwijsbare tegenprestatie tegenover staat. Deze vorm is vergelijkbaar met een gift, waardoor btw-heffing eveneens achterwege blijft.
Het komt echter ook voor dat de investeerders voor hun financiële bijdrage wel een tegenprestatie ontvangen in de vorm van een concreet product en/of een recht op een specifiek omschreven prestatie. Daarmee kan worden gezegd dat de financiële bijdrage in een rechtstreeks verband staat tot de te leveren prestatie (levering of dienst) en is in beginsel sprake van btw-heffing. Voor het bepalen van het daadwerkelijk te betalen btw-bedrag kan onder voorwaarden soms een beroep worden gedaan op een specifiek onderdeel van een goedkeuring[23] van de staatssecretaris van Financiën. In dit onderdeel is namelijk door de staatssecretaris goedgekeurd dat het giftelement onder de desbetreffende voorwaarden buiten de btw-heffing mag blijven. Het daadwerkelijke giftelement kan worden vastgesteld door een onderbouwde kostprijsberekening, die van het ontvangen totaalbedrag kan worden afgetrokken. De initiatiefnemer (Gemeente en/of Stichting) dient dan alleen btw tegen het van toepassing zijnde tarief uit de kostprijsberekening (9/109 of 21/121) af te dragen.

3.2.3 Schenkbelasting

Over de gift/donatie is schenkbelasting verschuldigd, tenzij er een schenkingsvrijstelling van toepassing is. Indien de gift wordt verkregen door de Gemeente is de schenking vrijgesteld van schenkbelasting.[24] Voorwaarde daarbij is dat de schenking geschiedt zonder bijzondere opdracht of met een opdracht, indien en voor zover deze opdracht aan de schenking niet het karakter ontneemt van te zijn geschied in het algemeen belang.

Indien de gift wordt verkregen door de Stichting, is het afhankelijk van de gever, de status van de Stichting en/of het bedrag van de gift of schenkbelasting is verschuldigd. Indien de gever een ANBI[25]-status heeft, is hetgeen wordt verkregen van schenkbelasting vrijgesteld, voor zover de uitkeringen geheel of nagenoeg

[23] Onderdeel 3 van het 'Besluit omzetbelasting, fondswerving en kantines' van 18 december 2013 BLKB2013/2001M en aangepast bij Besluit van 14 december 2018 – nr. 2018-25921. Met deze laatste aanpassing is de verplichte afstemming met de Belastingdienst geschrapt en nog slechts facultatief.

[24] Artikel 33, onderdeel 3 van de Successiewet.

[25] Algemeen nut beogende instelling.

geheel het karakter hebben van te zijn geschied in het algemeen belang.[26] Mocht de Stichting zelf een ANBI- of SBBI[27]-status hebben, dan is de verkrijging vrijgesteld van schenkbelasting voor zover aan de verkrijging niet een opdracht is verbonden, welke aan de verkrijging het karakter ontneemt van te zijn geschied in het algemeen dan wel sociaal belang.[28] In alle andere gevallen is de schenking vrijgesteld van schenkbelasting indien de schenking het drempelbedrag van € 3.244 niet overschrijd.[29] Wordt het drempelbedrag overschreden, dan is over het deel van de schenking dat hoger is dan voormelde vrijstelling 30% schenkbelasting verschuldigd bij een waarde van de schenking tot en met € 128.750 en 40% voor een schenking van € 128.751 en meer. In dat geval dient ook een aangifte schenkbelasting te worden ingediend.

Bovenstaande fiscale gevolgen hebben geen effect op de eigendomspositie.

3.3 Conclusie

Inkomstenverwerving door middel van sponsoring en/of giften heeft geen effect op de eigendomspositie en is daarnaast gunstig omdat ofwel de daaraan toerekenbare inkoop-btw aftrekbaar is (bij sponsoring en specifieke vormen van crowdfunding), dan wel geen btw-heffing aan de orde is en in veel gevallen ook vrijgesteld van schenkbelasting (bij giften/donaties/specifieke vormen van crowdfunding).

4 Slot

Afrondend merk ik voor de volledigheid nog op dat dit memo is gebaseerd op de geldende belastingwetgeving en jurisprudentie. Het valt voor mij helaas niet uit te sluiten dat zowel wetgeving als jurisprudentie en/of de interpretatie ervan na mijn memo wijzigt. Het is daarbij zelfs fiscaaltechnisch mogelijk dat wijzigingen met terugwerkende kracht worden doorgevoerd. Voor deze ontwikkelingen/wijzigingen kan ik uiteraard geen verantwoordelijkheid aanvaarden. Verder aanvaard ik evenmin verantwoordelijkheid voor veranderingen en/of wijzigingen in het door mij gehanteerde feitencomplex, nadat het memo is afgerond.

[26] Artikel 33, onderdeel 10 van de Successiewet.
[27] Sociaal belang behartigende instelling.
[28] Artikel 33, onderdeel 4 van de Successiewet.
[29] Artikel 33, onderdeel 7 van de Successiewet.