Projectplan Verduurzaming & Renovatie dorpshuis

Yn’e Mande te Welsrijp





Opdrachtgever: Stichting dorpshuis Yn’e Mande
Datum: 1 januari 2025

Mede mogelijk gemaakt door:

provinsje fryslân
provincie fryslân

GEMEENTE waadhoeke

Streek Wurk ZUIDWEST FRYSLÂN

doarpswurk
foar de mienskip fan moarn

Voorwoord

Voor u ligt het projectplan dat de basis gaat vormen voor de grote verduurzamings- en renovatieslag die we van plan zijn uit te voeren in het dorpshuis Yn'e Mande te Welsrijp. Het woord 'we' staat voor de verbinding en Welsrijp als dorp. Deze beide zaken komen heel sterk terug in ons dorpshuis. De maatschappelijke functie die het dorpshuis heeft is ontzettend belangrijk voor het dorp, de mienskip en alle aanhankelijke voorzieningen die Welsrijp rijk is.

'We' zijn dan ook een leefbaar dorp waarbij het dorpshuis een centrale functie heeft als ontmoetingsplaats, als het nu gaat om sportieve activiteiten zoals badminton, bewegingsonderwijs en volleybal of culturele activiteiten zoals de mannensoos, biljarten of muziek, wij hebben plaats voor iedereen!

Om deze mooie en gezellige ontmoetingsplek in de toekomst ook te kunnen garanderen staan 'we' voor een grote uitdaging. Het gebouw is toe aan een grondige verduurzaming en renovatie en de voorzieningen zijn enigszins gedateerd. Door de uitvoering van dit projectplan bewerkstelligen 'we' een grote verduurzaming waarbij de toekomst van ons dorpshuis weer gegarandeerd is en doorgegeven kan worden aan de volgende generatie.

Met oog voor duurzaamheid, zelfvoorziening en de ontwikkelingen in de huidige maatschappij is dit plan tot stand gekomen waarbij diverse professionals hun expertise los hebben gelaten op de plannen. Met steun van de provincie Fryslân, gemeente Waadhoeke, Streekwurk en Doarpswurk is een goed onderbouwd en deugdelijk plan ontstaan, hiervoor onze dank!

Mei elkoar, foar elkoar, foar Wjelsryp!

Veel leesplezier gewenst!
Stichting dorpshuis Yn'e Mande Welsrijp



Inhoud

Samenvatting 3
1. Inleiding 4
1.1 Het dorp Welsrijp 4
1.2 Visie van Welsrijp 4
1.3 Aanleiding 4
2. Organisatie 6
2.1 Bestuur 6
2.2 Strategie 6
2.2.1 Missie 6
2.2.2 Visie 6
2.2.3 Doelstellingen 7
3. Het gebouw 8
3.1 Huidige situatie 8
3.1.1 Functionaliteit 10
3.1.2 Gebruikers 11
3.2 Toekomstige situatie 12
3.2.1 Aanloop 12
3.2.2 Ontwerpfase 14
4. Financiële onderbouwing en tijdspad 19
4.1 Begroting renovatie 19
4.2 Dekkingsplan 19
4.3 Exploitatie overzicht 20
4.4 Tijdspad 21
5. Werkgroep 22
Bijlage 1: Factsheet Welsrijp 23
Bijlage 2: Dorpsvisie Welsrijp 24
Bijlage 3: Financiële overzichten 2018-2023 25
Bijlage 4: Plattegrond dorpshuis Yn’e Mande Welsrijp 26
Bijlage 5: Vaste huurders overzicht 27
Bijlage 6: Plattegrond nieuwe situatie 29
Bijlage 7: Specificatie renovatie en kosten 31



Samenvatting

Het dorp Welsrijp bestaat zo'n 460 inwoners die in de dorpsvisie aangegeven hebben veel belang te hechten aan de vele (sociale) voorzieningen die het dorp momenteel nog heeft. Veel van deze activiteiten vinden plaats in dorpshuis Yn'e Mande die midden in het dorp staat. Het dorpshuis heeft een huiskamerfunctie waar tal van verenigingen onderdak vinden. Denk hierbij aan sportverenigingen zoals gymnastiek, kaatsen, badminton en volleybal. Ook zijn er diverse muziekverenigingen actief zoals het fanfarekorps Concordia en de zangvereniging. Cultuur gerelateerde activiteiten zoals biljarten, mannensoos, vrouwenpassage en 16-club worden ook in het dorpshuis georganiseerd. Verder biedt de accommodatie ruimte voor feesten, partijen, vergaderingen en uitvaarten.

Stichting dorpshuis Yn'e Mande Welsrijp is eigenaar van het pand en is opgericht met als doel de sociale en culturele belangen te behartigen van het dorp Welsrijp en haar omgeving door het oprichten, het in stand houden en het exploiteren van een gebouw dat ten dienste staat van het totale verenigingsleven. Het gebouw dat geëxploiteerd wordt is gedateerd, maakt gebruik van verouderde technieken en heeft een matige isolatiewaarde waardoor de energiekosten erg hoog zijn. De urgentie om een verduurzamings- en renovatie slag te maken is dan ook groot. De exploitatie van het huidige dorpshuis is al jarenlang gezond ondanks dat de kosten steeds hoger worden.

Na een zorgvuldig voorbereidingstraject waarbij veel dorpshuisgebruikers en dorpsgenoten inspraak hebben gehad is er een programma van wensen gemaakt voor het nieuwe dorpshuis waar een breed draagvalk voor is. Dit is vertaald in een variantenstudie waarbij er twee varianten zijn ontstaan:

1. Nieuwbouw op een nader te bepalen locatie
2. Verduurzaming & renovatie van de huidige locatie

Door middel van een serious game waarbij beide scenario's de inzet zijn geweest is er door het dorp unaniem gekozen voor optie twee. Vanaf dit startpunt is er een werkgroep ontstaan die het programma van wensen vertaald heeft naar concrete verduurzamings- en renovatieplannen waarbij gebruik gemaakt is van diverse expertise voor de juiste berekeningen en onderbouwingen. In de huidige plannen worden er energiebesparende maatregelingen doorgevoerd die het energielabel van E naar B brengen. Er wordt een nieuwe indeling bewerkstelligd en het gehele dorpshuis wordt voorzien van een hybride verwarming, nieuwe look en interieur.

De kosten van het gehele project zijn geraamd op circa € 1.000.000 euro inclusief BTW. De ramingen hiervoor zijn gebaseerd op het prijsniveau 2023 en gedaan door een erkend calculatie bureau. Het dekkingsplan bestaat uit financiering vanuit de gemeente, diverse subsidies, giften en zelfwerkzaamheden.

Na de uitvoering van de plannen is het dorpshuis weer toekomstbestendig en voldoen we aan de wens van alle inwoners van Welsrijp en omstreken door onderdak te bieden aan alle sociale voorzieningen van nu en de volgende generatie.



1. Inleiding

In dit inleidende hoofdstuk wordt het dorp Welsrijp en haar visie omschreven zodat er een goed beeld ontstaat. Ook zal hier kort worden ingezoomd op de aanleiding van het ontstaan dit projectplan.

1.1 Het dorp Welsrijp

Welsrijp heeft 460 inwoners, 240 mannen 220 vrouwen en kent 185 huishoudens. Opvallend voor Welsrijp is het aantal inwoners tot 30 jaar, ten opzichte van de leeftijdsgroep 30 tot 45 jaar. De leeftijdsgroep van 45 tot 75 jaar is ook goed vertegenwoordigd in Welsrijp. In bijlage 1 is een factsheet opgenomen. Welsrijp ligt in de noordwesthoek van de provincie Friesland en sinds 2018 hoort het bij de gemeente Waadhoeke. Welsrijp ligt centraal in de 3-hoek Dronrijp, Winsum, Franeker aan de N384 en de Franekervaart. Qua ruimtelijke ontwikkeling wijkt Welsrijp niet af van andere dorpen.

In het dorp nemen een aantal zaken een centrale positie in: De basisschool zorgt voor veel vitaliteit en is een onmisbare voorziening om vergrijzing van de dorpsgemeenschap tegen te gaan. Zoals op veel plaatsen op het platteland speelt ook in Welsrijp de kerk een rol. Veel activiteiten en verenigingen vinden hun oorsprong vanuit de Nederlands Hervormde Gemeente van Welsrijp en Baaium. Naast deze kerkelijk gerelateerde activiteiten kent Welsrijp een bloeiend verenigingsleven, waarvan de activiteiten voornamelijk plaatsvinden in het dorpshuis, de derde voorname en onmisbare voorziening in ons dorp. Het dorpshuis speelt een belangrijke rol in ons dorp, met name in het winterseizoen. In het zomerseizoen vinden veel activiteiten plaats op het centraal gelegen sportveld met daarbij het Multifunctioneel terrein, de enige openbare voorziening buitenshuis.

1.2 Visie van Welsrijp

In 2008 is de eerste dorpsvisie uitgekomen, welke tot stand is gekomen door de werkgroep dorpsvisie, onder verantwoordelijkheid van de vereniging dorpsbelang Welsrijp. Deze visie had een looptijd van ca. 12 jaar. In 2019 zijn, om de vervolgvisie te bepalen, bijeenkomsten geweest met besturen van de verenigingen, rondetafelgesprekken met dorpsgenoten en is er een enquête uitgezet onder dorpsbewoners vanaf 16 jaar, zodat iedereen de mogelijkheid heeft gehad om aan te geven hoe men wonen in het dorp Welsrijp beleeft en welke wensen er voor de toekomst zijn.

De resultaten hiervan zijn gebundeld in deze dorpsvisie 2020-20230. Onderzochte thema's zijn:

- voorzieningen
- wonen
- jeugd
- zorg en welzijn
- ondernemen
- infrastructuur en verkeer
- groen en recreatie

In bijlage 2 is een beknopte versie van de dorpsvisie 2020-2030 opgenomen, de volledige visie is op aanvraag deelbaar. Opvallend is dat zowel de besturen van de verenigingen als de inwoners zelf, het voorzieningenniveau graag op het huidige peil houden. Er zijn geen noemenswaardige behoeftes die op korte of lange termijn aandacht verdienen. De zorg is vooral of het niveau van de aanwezige voorzieningen, verenigingen en activiteiten behouden kunnen blijven in de toekomst. Dorpsbelang Welsrijp gebruikt de dorpsvisie om te werken, in samenspraak met gemeente, provincie, woningbouw e.d. aan de doelstellingen, om de leefbaarheid in Welsrijp te behouden.

1.3 Aanleiding

In 2018 is in het bestuur van stichting dorpshuis Yn'e Mande het idee ontstaan om te kijken naar mogelijkheden voor verduurzaming, renovatie of nieuwbouw van de accommodatie. Na een lang



traject waar in 3.2.1 verder op ingegaan wordt is uiteindelijk de beslissing gevallen om het huidige pand te verduurzamen.

Op dit moment heeft het dorpshuis te maken met een gedateerde accommodatie waar de laatste renovatie/verbouwing eind jaren ’80 plaatsgevonden heeft. De verbouwing heeft zich vooral gericht op de uitbreiding van de grote multifunctionele zaal waarbij de technieken en inzichten van toen zijn gebruikt. Een plattegrond van het huidige dorpshuis is opgenomen in bijlage 3.

Het gebouw is door de jaren heen goed onderhouden maar door de ouderdom zijn er veel zaken aan vervanging toe waaronder het dak en dakgoten van zowel de kleine zaal als de multifunctionele zaal. In het meerjaren onderhoudsplan wat opgesteld is door SWECO in opdracht van de gemeente Waadhoeke worden hoge onderhoudskosten voorzien voor de aankomende 10 jaar, zie 3.1.1 voor een verdere analyse. Naast het onderhoud heeft het gebouw te maken met hoge energieverbruiken. Doorgaans was de energie al een grote kostenpost in de exploitatie maar door de enorme kostenstijgingen is dit aandeel nog groter geworden. Om de energiebesparende maatregelen uit het SWECO rapport door te voeren zijn er ingrijpende veranderingen nodig op het gebied van gevel- , vloer- en glasisolatie, ook zal er installatietechnisch een radicale verandering plaats moeten vinden. Dit gaat gepaard met de nodige kosten.

Met een nieuwe functionele indeling, een zelfvoorzienend energetisch plan, duurzame oplossingen en bovenal een leuke en gezellige voorziening voldoen we aan de wensen van de gebruikers, de verenigingen en het dorp. Deze zijn in een zorgvuldig (voor)traject tot stand gekomen waarbij iedereen inspraak had. Hierdoor realiseren we een toekomstbestendig dorpshuis en kunnen we decennia de huiskamerfunctie voor het dorp Welsrijp invullen. Hiermee vergroten we de leefbaarheid voor het dorp en is het een aanwinst voor de sociale welvaart in het dorp.



2. Organisatie

In dit hoofdstuk wordt kort de organisatie achter stichting dorpshuis Yn'e Mande Welsrijp beschreven. Ook wordt er ingezoomd op de missie, visie en doelstellingen van de stichting die gezamenlijk de strategie vormen.

2.1 Bestuur

Het bestuur van de non-profit organisatie bestaat uit 5 bestuursleden die ieder een functie bekleden. Het gaat hierom een voorzitter, secretaris, penningmeester en een algemeen lid (2). De bestuurlijke functies zijn door de jaren heen altijd op vrijwillige basis ingevuld door de dorpsbewoners. Het bestuur is gezamenlijk bevoegd om beslissingen te nemen. De beslissingen worden genomen op de vergaderingen die iedere twee maanden plaatsvinden en indien nodig vaker. Tijdens de bijeenkomsten van het bestuur wordt er gewerkt met een vaste agenda (zie bijlage 1) waarbij men voorzien wordt van een financiële update en de ingekomen stukken en lopende zaken behandeld worden. Tijdens de jaarlijkse dorpsbelang vergadering ligt het financiële jaarverslag van de stichting ter inzage voor de geïnteresseerden en kunnen hier vragen over gesteld worden. Naast de bestuurlijke vergaderingen zijn er bijeenkomsten met de vaste gebruikers van het dorpshuis, de verenigingen.

2.2 Strategie

De missie, visie en doelstellingen vormen samen de strategie van stichting dorpshuis Yn'e Mande Welsrijp. De doelstellingen zijn opgesteld voor de korte termijn en middel/lange termijn.

2.2.1 Missie

Op 17 januari 1959 is stichting Dorpscentrum Welsrijp opgericht met als doel de sociale en culturele belangen te behartigen van het dorp Welsrijp en haar omgeving door het oprichten, het in stand houden en het exploiteren van een gebouw dat ten dienste staat van het totale verenigingsleven. Anno 2022, 63 jaar later is dit nog steeds het voornaamste doel van de stichting.

De missie van stichting dorpshuis Yn'e Mande Welsrijp luidt:

'De stichting stelt zich ten doel het behartigen van sociale en culturele belangen, voor zover dit niet afdoende door een bestaande organisatie of instelling geschiedt'

2.2.2 Visie

Door het oprichten, het in stand houden en het exploiteren van een gebouw, ten dienste van het totale verenigingsleven voldoet de stichting aan het behartigen van de sociale en culturele belangen van het dorp Welsrijp.

Geldmiddelen die nodig zijn voor het in stand houden en exploiteren van het gebouw zijn afkomstig van:

a. het voor haar totstandkoming afgezonderde kapitaal
b. de baten uit de bezittingen der stichting
c. de exploitatie van het gebouw
d. de bijdragen van donateurs
e. schenkingen, legaten en andere baten en inkomsten
f. overige bijdragen

De stichting heeft de een stabiele financiële positie en een gezonde exploitatie. De financiële overzichten van de jaren 2018-2021 zijn terug te vinden in bijlage 3.



2.2.3 Doelstellingen

Korte termijn (0-12 maanden):

- Realisatie gezonde exploitatie
- Reduceren energieverbruik minimaal met 50 %
- Oplevering projectplan renovatie dorpshuis
- Start werving fondsen en subsidies renovatie

Middellange termijn (1-5 jaar):

- Voortzetten huidige bedrijfsvoering
- Realisatie renovatie dorpshuis
- Uitbreiden activiteiten



3. Het gebouw

Dit hoofdstuk richt zich op het gebouw dat geëxploiteerd wordt door de stichting. De huidige situatie wordt beschreven waarin de functionaliteit, de bereikbaarheid en de gebruikers van het dorpshuis aan bod komen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf die zich richt op een toekomstige situatie waarin na de renovatie alle wensen zijn verwerkt.

3.1 Huidige situatie

Het gebouw “Yn ‘e Mande” is gevestigd aan de Galemawei 13-15 in Wjelsryp. Het is gebouwd in 1871 om de Christelijke school in te huisvesten. In het achterste gedeelte waren 2 lokalen en in het voorste gedeelte woonde de meester. In de muren zijn nog steeds de gleuven te zien van het slijpen van de griffels.

In 1921 werd de school verhuisd naar de overkant waar een nieuwe school was gebouwd. De “âlde skoalle” kwam leeg te staan. Toen het café in het dorp sloot, rond 1921, verplaatsten de activiteiten die daar plaatsvonden zich naar de “ald skoalle”. Bruiloften, uitvoeringen en uitvaarten vonden plaats in de “âld skoalle”. Men huurde de ruimte van de school die nog steeds eigenaar was. In 1973 kwam achter dorpshuis het “Jan Rino” gebouw. (dat is de naam van de leverancier van het bouwpakket). In 1989 is de oplevering geweest van de laatste grote verbouwing. Toen is het “Jan Rino” gebouw uitgebreid en verbeterd. Ook heeft het dorpshuis toen de naam “Yn ‘e Mande” gekregen. Een plattegrond van het huidige pand is opgenomen in bijlage 4.

Hieronder volgt een korte impressie van het huidige dorpshuis.

Aula



Kleine zaal met bar



Tweede deel kleine zaal



Multifunctionele zaal



Balustrade met opbergkasten



Multifunctionele zaal met podium



Keuken



3.1.1 Functionaliteit

Het dorpshuis bestaat uit een woning die gehuurd wordt door de beheerder van het dorpshuis, het woonhuis maakt geen onderdeel uit van de verduurzaming en is dus niet opgenomen in dit plan. Verder bestaat het gebouw uit een kleine zaal met bar, die opgedeeld kan worden in 2 segmenten, een kleine keuken en een grotere multifunctionele zaal. In deze zaal is er ruimte voor bewegingsonderwijs, kleinschalige concerten muziekuitvoeringen of ander optredens, grotere samenkomsten en feesten.

In het huidige gebouw is al jaren weinig tot niets gedaan aan vernieuwing, isolatie of verduurzaming waardoor de energieverbruiken en kosten vrij hoog zijn. Zoals in de aanleiding beschreven heeft de gemeente Waadhoeke in 2020 een energie advies laten opstellen door SWECO waarbij er geconcludeerd is dat het gebouw momenteel en energielabel E heeft. In dit rapport worden er aanbevelingen gedaan op investeringen voor het besparen van energie met een totale investeringssom van circa € 75.000 waarbij een energielabel B gerealiseerd kan worden.

In het huidige gebouw staat de exploitatie onder druk door de enorme stijgingen in de energiekosten. In figuur 1 staan de historische verbruiken en kosten hiervan:

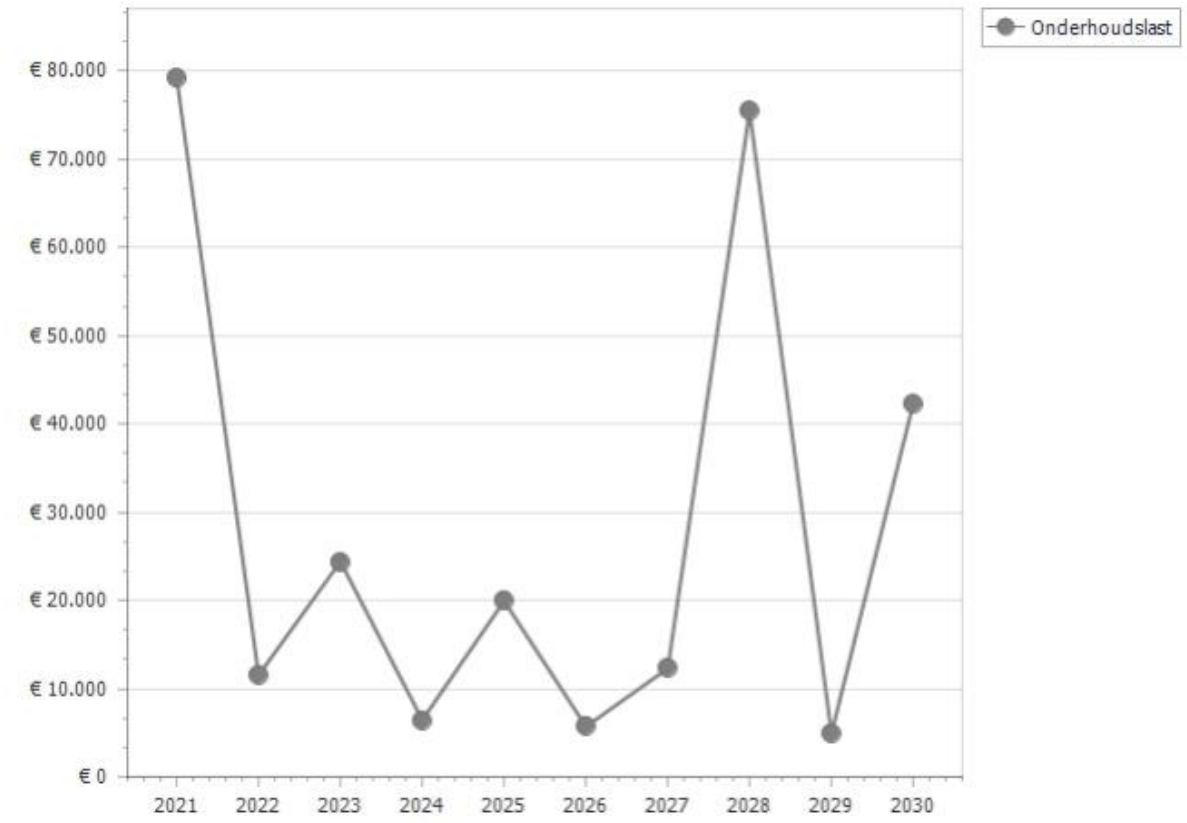
Figuur 1: Overzicht verbruikshistorie

Verbruikshistorie:						
	Gas		Stroom		Totaal kosten	
2018-2019	6273	m3	13569	Kwh	€ 10.164,07	
2019-2020	5816	m3	11238	Kwh	€ 10.046,18	
2020-2021	6808	m3	9083	Kwh	€ 10.443,46	
2021-2022	5500	m3	10733	Kwh	€ 25.000,00	*inschatting*

Eveneens is er door de gemeente Waadhoeke een opdracht verstrekt aan SWECO om een conditiemeeting uit te voeren waarbij tegelijkertijd een meer jaren onderhoudsplan opgesteld is met een beoogde kostenraming. Figuur 2 geeft een korte samenvatting de beoogde onderhoudslast totaal en gemiddeld per jaar:

Figuur 2: Beoogde onderhoudslasten in huidige situatie

022 • Dorpshuis 'Yn 'e Mande'
Galemawei 13 • Wjelsryp



Totale onderhoudslast over de beschouwde periode	€ 282.391,00
Gemiddelde onderhoudslast	€ 28.239,11
Totaal gemiddelde onderhoud per m2 bruto vloeroppervlak	€ 38,47

Zowel de energielasten als de beoogde onderhoudslasten voor de aankomende jaren geven aan dat we voor enorme kosten stijgingen staan indien we niets doen aan verduurzaming en vervanging. Gemiddeld gezien gaan de kosten voor energie met € 15.000 euro omhoog en de kosten voor onderhoud met circa € 18.000 per jaar. Dit betekend dat we in de huidige exploitatie € 25.000 te kort gaan komen bij gelijk blijvende inkomsten. De noodzaak om hier iets aan te doen is dus erg hoog.

3.1.2 Gebruikers

Het dorpshuis wordt druk bezocht door diverse vaste huurders, zie bijlage 5 voor een overzicht van de vaste huurders. De multifunctionele zaal is door de week elke dag wel 1 of 2 dagdelen bezet door

sportverengingen uit het dorp. Volleybal, beter bewegen(Beweging voor 60+), badminton en ook de basisschool maakt 2x per week gebruik van de multifunctionele zaal om het bewegingsonderwijs te geven. Daarnaast is de grote zaal de wekelijkse oefenlocatie voor het plaatselijke muziekkorps.
De kleine zaal en evt. bar wordt wekelijks gebruikt door het plaatselijke christelijke koor als oefenlocatie, ook gebruikt passage(vrouwenvereniging) en de herensoos twee wekelijks deze zaal voor het organiseren van bijeenkomsten in het winterseizoen. Ook maakt de biljartvereniging wekelijks hier gebruik van op de vrijdagavond. De kleine zaal en bar is op te delen in twee segmenten. Het podium wordt wekelijks gehuurd voor het aanbieden van muzieklessen voor de basisschool kinderen, dit wordt georganiseerd door het plaatselijke muziekkorps. In het winterseizoen wordt het podium ook 1x per 2 weken gebruikt voor het organiseren van de Jeugdclub(12-16 jaar)

In het winterseizoen(oktober- april) wordt er door de verschillende verenigingen met regelmaat een beroep gedaan op de beschikbare zalen in het dorpshuis. Vooral de kleine zaal + bar wordt gereserveerd voor het organiseren van (jaar)vergaderingen o.a. door het dorpsbelang, SMI kaatsen, gymnastiek vereniging, ijsclub, gezamenlijke verenigingen en ook de kerkelijke gemeenteavonden. Incidenteel wordt er gereserveerd door bijv. LTO Friesland en de provincie voor een vergadering.

Beheerder zelf organiseert in het winterseizoen ook met enige regelmaat een activiteit zoals bijv. een pub quiz of bingo, dit vindt veelal ook plaats in de kleine zaal en bar. Een paar keer per jaar wordt de kleine zaal + bar ook gereserveerd voor het vieren van een familie feestje frequentie +/- 20 keer per jaar. Bij begrafenissen in het dorp, wordt de kleine zaal gebruikt voor het aanbieden van koffie en thee.

De grote multifunctionele zaal biedt plaats voor 200 personen, deze wordt regelmatig gebruikt voor een uitvoering van het plaatselijk muziekkorps of het zangkoor. Verder wordt er door de beheerder regelmatig een evenement georganiseerd. De zaal is ook beschikbaar bij bijv. slecht weer tijdens het dorpsfeest of een activiteit georganiseerd door de kerk. De zaal is ook beschikbaar voor bruiloften of recepties. Ook wordt de grote zaal gebruikt bij begrafenissen voor de dienst zelf of als tweede locatie als de kerk niet genoeg ruimte biedt voor het verwacht aantal mensen.

3.2 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de wenselijke situatie besproken die in de toekomst gerealiseerd moet gaan worden door een grootschalige renovatie van het gehele pand. Door de uitvoering van dit plan is het dorpshuis Yn’e Mande Welsrijp weer klaar voor de toekomst en is de lang gekoesterde wens van het dorp vervuld. Ook besparen we jaarlijks veel kosten op energie en onderhoud.

3.2.1 Aanloop

In 2018 zijn er in het bestuur ideeën ontstaan om een toekomstbestendig dorpshuis te gaan realiseren waarbij alle opties op tafel zijn gelegd. Hiervoor is een zorgvuldig traject afgelegd waarbij er veel inspraak is geweest van de gebruikers en dorpsbewoners. De sterke en zwakke punten zijn samen met de kansen en bedreigingen in kaart gebracht op verschillende inloop avonden. De zogenoemde SWOT-analyse staat weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: SWOT-analyse

Intern	Sterke punten - Bijna alle verenigingen van Welsrijp maken gebruik van Dorpshuis Yn'e Mande - Er zijn nauwelijks concurrerende accommodaties - Het gebouw is geschikt voor vele en diverse activiteiten - Samenwerking met stakeholders als kerk, Oranjevereniging en dorpsbelang - Dorpshuis Yn'e Mande is bekend en geliefd in het dorp - Functioneel - Betaalbare accommodatie en de exploitatie is op orde. - Jong en oud voelt zich thuis in het dorpshuis	**Zwakke punten** - Niet herkenbaar als dorpshuis - Onvoldoende parkeergelegenheid - Connectie met sportveld ontbreekt - Geen terras - Moeilijk bereikbaar voor bevoorrading - Indeling dorpshuis, vooral van keuken naar zalen en magazijn - Gedateerd - Energieverbruik - Onderhoud - De sportzaal zou meer gebruikt kunnen worden - Er wordt relatief weinig aan PR gedaan. - Weinig activiteiten jongeren, geen ruimte
Extern	**Kansen** - Behoeften aan activiteiten voor ouderen - Aandacht voor ouderen en leefbaarheid dorpen staat in de politieke en ambtelijke belangstelling - Vergrijzing biedt kansen voor (woonzorg) activiteiten voor ouderen zoals samen koken, koffie drinken of samen eten. - Activiteiten voor jongeren 12-17 - Richt je bij het (doen) organiseren van evenementen ook op de omgeving van Welsrijp - Versterken PR, wees creatief en actief - Connectie sportveld dorpshuis. - Uitbreiden snackservice - Kostenbesparing door energie neutraal maken	**Bedreigingen** - Vergrijzing van de dorpsgemeenschap kan op termijn minder bezoekers betekenen - Afname in ledenaantallen bij verenigingen kan een vermindering aan inkomsten betekenen.

Ook zijn er tijdens de inspreekavonden enkele randvoorwaarden besproken die belangrijk zijn voor de toekomstige situatie waarvan hier een korte opsomming:

- Verbouw/nieuwbouw i.v.m. verduurzaming
- Minimale onderhoudskosten
- Energieneutraal al dan niet bijna energieneutraal
- Gezonde financiële exploitatie

Aan alle betrokken dorpsgenoten, gebruikers en verenigingen is de vraag gesteld:

'Welke functies heeft ons ideale dorpshuis in de toekomst?'

Hierbij een korte opsomming van de alle betrokkenen:

- Laagdrempelige ontmoetingsplaats voor iedereen
- Energieneutraal met goede klimaatbeheersing
- Geluidsdicht
- Minder validen vriendelijk



- Goede internetverbinding
- Van buitenaf herkenbaar als dorpshuis en passend in het dorp
- Terras met inloopmogelijkheden naar café gedeelte
- Parkeergelegenheid
- Losse vergaderruimte
- Permanente biljartruimte
- Bruin café
- Grote multifunctionele zaal met (beweegbaar) podium
- Ontmoetingskamer voor ouderen
- “Chille” ruimte voor jongeren tot 16 jaar
- Voldoende bergruimte
- Centrale zichtbare entree met zalen eromheen
- Uitzicht op en connectie met het sportveld
- Bibliotheek/ boekenkast
- Afhaalpunt pakketten
- Bar, keuken en voorraadruimte goed met elkaar verbonden zodat het prettig werken is
- Toiletgroepen beter bij elkaar gecentreerd
- Ruime keuken zodat het gebruikt kan worden voor workshops of om met elkaar te koken.
- Goede akoestiek
- Goede geluidsinstallatie en lichtplan

De SWOT-analyse, de randvoorwaarden en wensenlijst zijn de basis geweest om Antea Group te laten rekenen aan twee scenario’s, namelijk:

- Scenario 1: verduurzaming huidige pand.
- Scenario 2: nieuwbouw op een nader te bepalen locatie.

De keuze welk scenario uitgevoerd moest gaan worden is uiterst zorgvuldig gemaakt door in samenwerking met de gemeente Waadhoeke de beide scenario’s inzet te laten zijn van een Serious Game. Hierbij is aan Partoer de opdracht gegeven om voor deze keuze een spelopzet te maken waarbij alle betrokkenen uiteindelijke op basis van feiten en afwegingen een duidelijke keuze moesten maken. De betrokkenen bij deze keuze waren:

- Dorpshuisstichting
- Muziekvereniging Concordia
- Badminton vereniging
- SMI kaatsen
- Biljartvereniging
- School
- Gymnastiek vereniging
- 16- Club
- Dorpsbelang
- Zangvereniging
- Herensociëteit
- Dorpshuisbeheerder

De vertegenwoordiging van iedere partij hebben gezamenlijk en unaniem gekozen voor scenario 1: Verduurzaming van het huidige pand. Het verslag van de Serious Game is op aanvraag deelbaar.

3.2.2 Ontwerpfase

Vanuit alle betrokkenen is er een ontwerpgroep gevormd die met de keuze van renovatie van het huidige pand, de randvoorwaarden en wensenlijst aan de slag gegaan is. Dit projectplan is uiteindelijke een van de eindproducten die als leidraad dient voor de werkelijke realisatie. Tijdens deze fase is er gebruik gemaakt van veel externe expertise om tot een gedegen en realistisch plan te komen, hierbij is gebruik gemaakt van de expertise weergegeven in figuur 4.



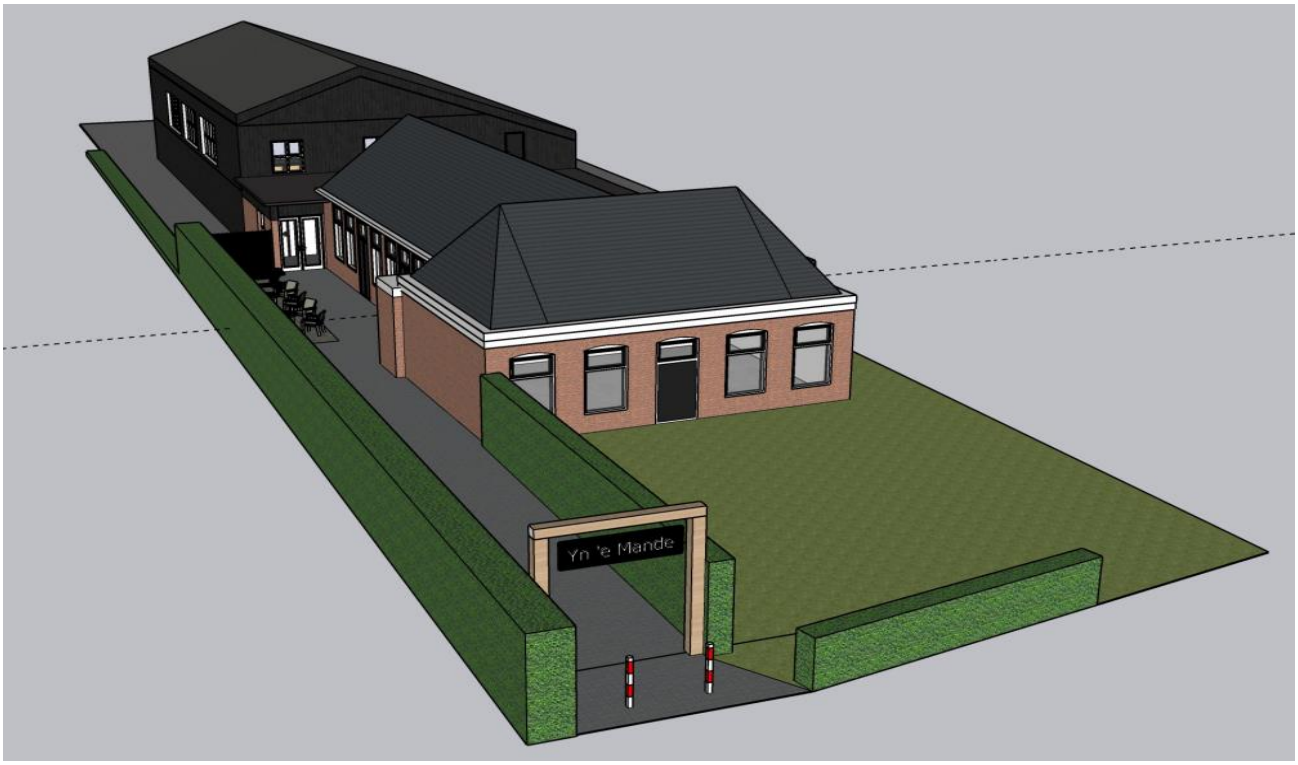
Figuur 4: Overzicht expertises

Bedrijf	Expertise	Informatie
Byfrank	Interieurarchitect en advies	Presentatie op aanvraag deelbaar
Middelsee Consultancy	Installatie- en energieadvies, kostenraming	Berekeningen op aanvraag deelbaar
BTS-KBS	Bouwkundige kostenraming	Calculaties op aanvraag deelbaar
Scheltinga	Constructie advies, constructieberekeningen	Adviesrapport op aanvraag deelbaar
SWECO	Ingenieursbureau	Rapport op aanvraag deelbaar
SWECO	Ingenieursbureau	Rapport op aanvraag deelbaar
Best4Best	Asbestinventarisatie	Rapport op aanvraag deelbaar
Antea Group	Ingenieursbureau	Berekeningen scenario's verbouw/nieuwbouw, op aanvraag deelbaar
St. dorpshuis Yn'e Mande	Dorpshuisstichting	Dorpshuisvisie, rapport op aanvraag deelbaar

Ook is er gebruik gemaakt van diverse bouwkundige expertise afkomstig vanuit de werkgroep en het dorp Welsrijp.

Op de volgende pagina is er een korte weergave te zien van de ontwerpen op basis van de wensen vanuit het dorp. Eveneens is er een plattegrond van de nieuwe situatie opgenomen in bijlage 6.

Aanzicht voorkant:



Entree, gaderobe en buurtkamer:



Bovenaanzicht kleine zaal met bar:



Kleine zaal met doorkijk naar gaderobe en multifunctionele zaal:



Multifunctionele zaal met balustrade en berging:



Multifunctionele zaal vanuit de achterkant:



Archiefruimte en chillroom:



Na uitvoering van het project is het dorpshuis voorzien van:

- Nieuwe geïsoleerd dak
- Nieuwe geïsoleerde muren
- Triple geïsoleerde ramen
- Kleine zaal voor culturele doeleinden
- Multifunctionele zaal, geschikt voor grotere evenementen, sport en bewegingsonderwijs
- Moderne keuken
- Vernieuwde logische indeling
- Zonnepanelen
- Hybride verwarmingssysteem met lucht verwarming
- Vernieuwd interieur
- Nieuw aanzicht vanaf de weg

Een specificatie van de verbouw en kosten is terug te vinden in bijlage 7.

4. Financiële onderbouwing en tijdspad

Hoofdstuk 4 richt zich op de begroting op basis van de kostencalculaties die door diverse externe partijen zijn gemaakt. Daarnaast zal er met een dekkingsplan een financieel overzicht worden geschetst met betrekking tot de financiering van de geplande renovatie. Vervolgens wordt een exploitatieoverzicht getoond dat realistisch is voor de nieuwe situatie. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een planning voor de aankomende periode.

4.1 Begroting renovatie

In figuur 5 staat de samenvatting van de totale begroting voor de verduurzaming weergegeven. Een specificatie van deze begroting is terug te vinden in bijlage 7. Rapporten die ten grondslag liggen aan de gehele begroting zijn op aanvraag deelbaar indien dit nodig is.

Figuur 5: Samenvatting totale begroting

Begroting verduurzaming/renovatie		
Grondkosten	€	14.000,00
Advieskosten	€	50.689,50
Bouwkosten	€	289.054,00
Installaties	€	166.279,65
Keuken inrichting	€	30.000,00
Stofferingen	€	10.000,00
Vaste inrichting	€	47.647,00
Meubilair	€	30.325,00
Apparatuur	€	500,00
Decoratie	€	1.000,00
Energiebesparende maatregelen	€	239.252,92
Subtotaal	€	878.748,07
Indexering 2023 en 2024 14 %	€	123.024,73
Onvoorzien 5%	€	50.088,64
Totaal exclusief BTW	€	1.051.861,44
BTW 21%	€	220.890,90
Totaal geraamd inclusief BTW	**€**	**1.272.752,34**

4.2 Dekkingsplan

Het dekkingsplan is een levend bestand dat regelmatig een update krijgt met de dan nieuwe verworven inzichten. Het onderstaande figuur is van peildatum 1 april 2024.

Figuur 6: Dekkingsplan

Dekkingsplan verduurzaming/renovatie			Aangevraagd/Toegekend
Gemeente Waadhoeke	€	368.649,16	In aanvraag
IMF regulier	€	45.537,00	Toegekend
IMF duurzaamheidstender 1	€	35.000,00	Toegekend
IMF duurzaamheidstender 2	€	35.000,00	In aanvraag
Warmteboost	€	21.000,00	Toegekend
Leader sudsidie	€	125.000,00	Wordt in april 2025 aangevraagd
DOM procesgeld	NTB		
VSB	€	30.000,00	Kan pas 4 maanden voor aanvang project
Oranjefonds	€	30.000,00	Kan pas 6 maanden voor aanvang project
PW Jansens Friesche st.	€	5.000,00	
Juckema Siderius fonds	€	3.000,00	
Rabo Cooperatiefonds	€	5.000,00	Toegekend
DUMAVA	€	124.328,00	Toegekend
Zelfwerkzaamheden	€	215.000,00	Toegekend
Eigen middelen	€	230.000,00	120.000 is zeker, overig bedrag komt van actie
Subtotaal	€	1.272.514,16	
Totaal geraamd	**€**	**1.272.514,16**	

4.3 Exploitatie overzicht

Figuur 7: Exploitatieoverzicht nieuwe situatie

Exploitatie overzicht nieuwe situatie			
Inkomsten		**Uitgaven**	
Huuropbrengsten vast	€ 13.000,00	Energie en water	€ 10.000,00
Huur opbrengsten incidenteel	€ 2.000,00	Huisvestingskosten	€ 2.500,00
Pachtopbrengst	€ 12.000,00	Reservering onderhoud	€ 7.500,00
Donaties	€ 1.500,00	Bankkosten	€ 150,00
Subsidies	€ 3.000,00	Belastingen	€ 2.500,00
Energieteruggave	€ 2.000,00	Verzekeringen	€ 4.500,00
		Divers	€ 2.500,00
		Rekening courant	€ 3.850,00
Totaal	**€ 33.500,00**	**Totaal**	**€ 33.500,00**

De inschatting die verwerkt zijn in het exploitatie overzicht zijn gebaseerd op de afgelopen 5 jaar. 2022 en wellicht 2023 gaan uitzonderlijke jaren worden op het gebied van energiekosten en hier is in het de nieuwe exploitatiebegroting rekening mee gehouden.

De huuropbrengsten zijn ingeschat op een ‘voor oorlogsniveau’ wat betekent dat er gerekend is met huurprijzen van 2021. De overige inkomsten zijn enigszins summier ingeschat en realistisch voor de toekomst.

Aan de uitgaven kant wordt er gerekend met €10.000 aan water- en energiekosten terwijl het streven is om zoveel mogelijk energieneutraal te verbouwen. Er wordt op jaar basis een reservering van € 7.500 gemaakt om te voorzien in onderhoudskosten. Overige kosten zijn 15% hoger ingeschat



op basis van inflatie en ander verhogingen die reëel zijn voor de toekomst. Het uiteindelijke exploitatieresultaat zal op €3.850 uit komen.

4.4 Tijdspad

In de onderstaande figuur staat een globale planning van het door te lopen traject. I.v.m. de looptijd van subsidies dient het gehele project binnen drie jaar naar aanvraag van de eerste subsidies uitgevoerd te zijn.

Figuur 8: Tijdspad

Tijdsplanning	
Initiatief fase	2018, september
Ontwikkeling dorpshuisvisie, vaststellen programma van wensen, uitwerking scenario's, financiele onderbouwingen	2018-2022
Keuze maken d.m.v. Serious Game	2022, februari
Uitwerking plan door ontwerpgroep	2022, februari-oktober
Opstellen projectplan	2022, september-januari '23
Toetsing finaciele haalbaarheid	2023, januari/februari
Start finaciele wervingsproces	2023, maart
Start gesprekken gemeente Waadhoeke	2023, juni
Definitief maken plannen, bouwkosten dekkend	2024
Aanvraag vergunningen	2025, maart
Aanvang verbouw	2026, maart
Oplevering	2026, oktober
Ingebruikname	2026, november



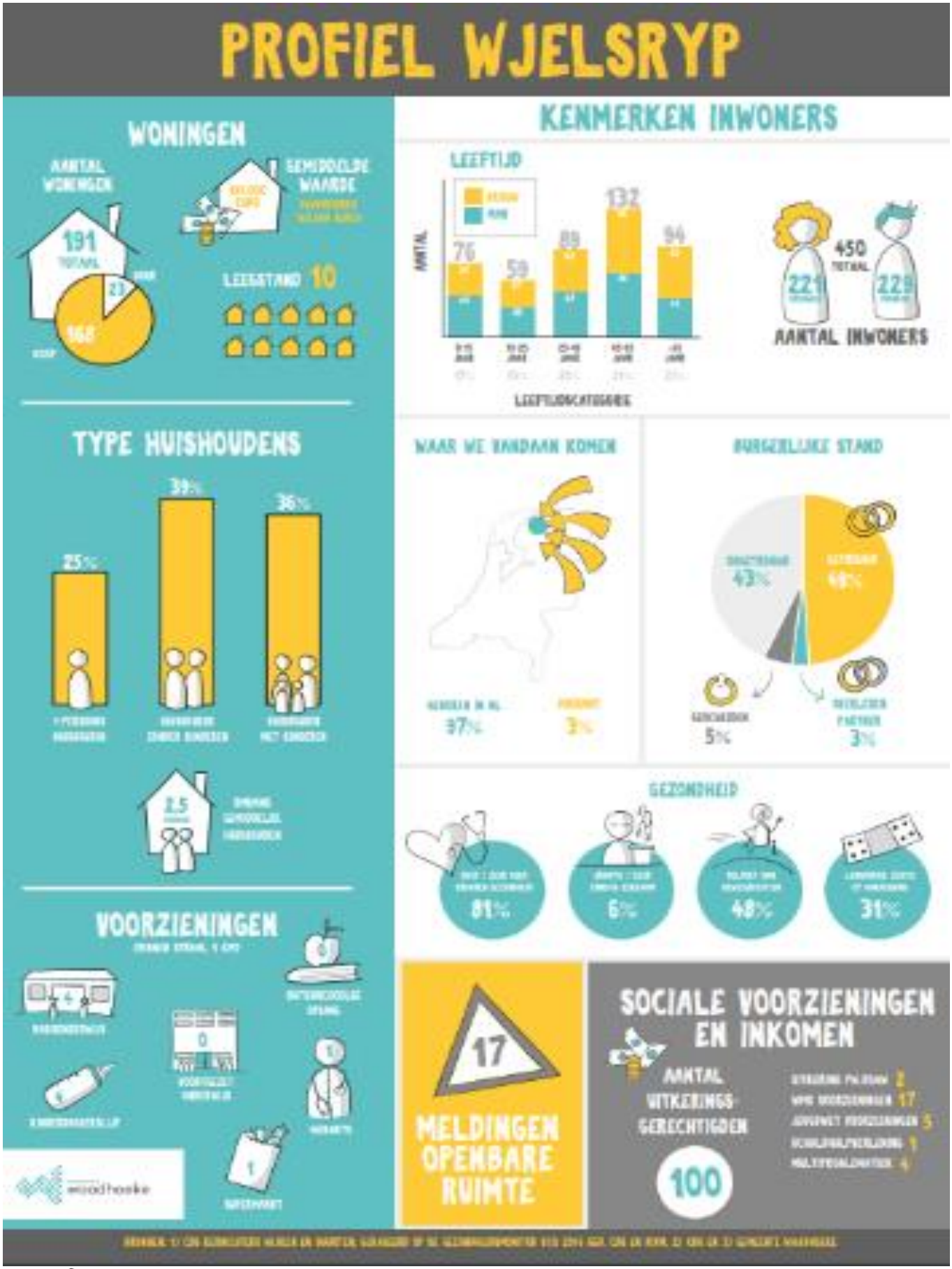
5. Werkgroep

Dit projectplan is opgesteld in opdracht van het stichting dorphuis Yn'e Mande Welsrijp in samenwerking met de werkgroep 'Renovatie dorpshuis Yn'e Mande Welsrijp' bestaande uit:

Pieter Post Tillewei 3 8842 LC Welsrijp	sijpost@telfort.nl	06-51644003
Tiede Bergsma Greate Buorren 7 8842 LK Welsrijp	tiedebergsma@gmail.com	06-22740359
Tjibbe Thom Deinum Het Heechhout 5 8842 LL Welsrijp	deinum83@zonnet.nl	06-10521322
Sijbe Scharringa Westerein 7 8842 LA Welsrijp	famscharringa@kpnmail.nl	06-27553811
Yannick Strobl Galemawei 13 8842 LE Welsrijp	yannickstrobl95@gmail.com	06-36570023
Jelly van der Veer Greate Buorren 2 8842 LK Welsrijp	jellyveer@hotmail.com	06-14294494
Harm Gilliam Nije Buorren 2 8842 LT Welsrijp	nynketinga@hotmail.com	06-18290711
Hidde Lemstra Terpwei 9 8842 LS Welsrijp	hiddegeeske@hotmail.com	06-57641375
Meinte Meinsma Noarderein 7 8842 LV Welsrijp	meinte87@hotmail.com	06-20667123



Bijlage 1: Factsheet Welsrijp



Bijlage 2: Dorpsvisie Welsrijp

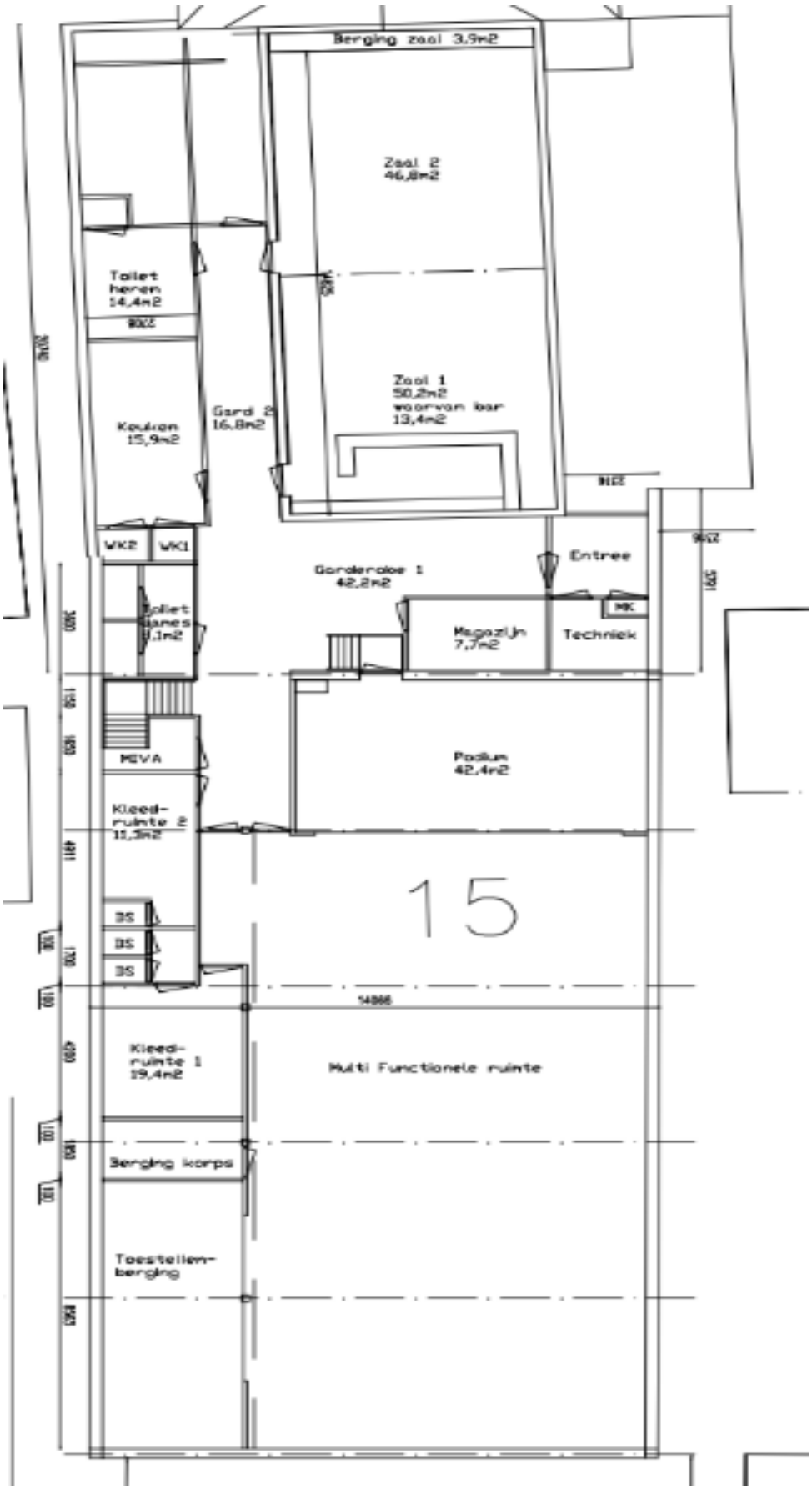
2020	• Samenwerking met gebiedsteam aanhalen
2021	• Trottoir brug richting ovonde te realiseren • Aanplanten gerooide bomen brug richting ovonde • Plan dorpshuis is duidelijk; renoveren of nieuwbouw. Tijdspad over de uitvoering is duidelijk
2022	• Aanlegplaatsen in haven aan de Noarderein/ Nije Buorren optimaliseren • Glasbak en kledingbak verplaatsen
2023	• Plein Tillewei/Lytse Buorren herinrichten • Centrale inzamelingsplek snoeihout realiseren
Uiterlijk 2025	• Herinrichting recreatiegebied nabij brug N 384 is gerealiseerd
Uiterlijk 2026	• Duidelijk is welke mogelijkheden er zijn voor nieuwbouw op inbreidingsplekken+ evt. acties voor realiseren van woningbouw
Uiterlijk 2030	• Herstructurering doorgaande weg
Doorlopend 2020-2030	• Dorpsbelang werkt actief mee aan het in stand kunnen houden van het voorzieningenniveau, d.m.v. het monitoren van nieuwe initiatieven vanuit provincie en gemeente, het signaleren van gezamelijke behoeftes onder dorpsbewoners, het stimuleren van initiatiefnemers en subsidieaanvragen doen waar mogelijk. Dit is een doorlopende actie.

Bijlage 3: Financiële overzichten 2018-2023

Exploitatie stichting Dorpshuis Yn'e Mande Welsryp						
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Opbrengsten						
Huuropbrengsten vast	€ 8.685	€ 8.199	€ 13.247	€ 8.293	€ 11.499	€ 12.918
Huuropbrengsten incidenteel	€ 1.437	€ 2.093	€ 353	€ 560	€ 1.637	€ 2.468
Huur / pachtopbrengst	€ 6.515	€ 9.700	€ 11.329	€ 11.163	€ 12.008	€ 11.989
Donaties	€ 2.934	€ 2.607	€ 3.306	€ 1.506	€ 3.433	€ 3.414
Subsidies	€ 9.444	€ 9.500	€ 4.558	€ 3.948	€ 4.346	€ 6.821
Diverse	€ 3.176	€ 6.461	€ 4.878	€ 1.870	€ 2.369	€ 4.878
Totaal opbrengsten:	***€ 32.191***	***€ 38.560***	***€ 37.671***	***€ 27.339***	***€ 35.292***	***€ 42.488***
Uitgaven						
Onderhoud gebouwen	€ 6.935	€ 1.959	€ 13.136	€ 2.549	€ 1.017	4.166,04
Brandstoffen/gas	€ 5.759	€ 5.760	€ 6.234	€ 6.812	€ 10.680	€ 9.564
Elektriciteit en water	€ 4.287	€ 4.683	€ 3.134	€ 3.433	€ 4.070	€ 5.210
Bankkosten	€ 120	€ 119	€ 119	€ 119	€ 218	€ 244
Belastingen	€ 1.731	€ 1.923	€ 2.025	€ 2.225	€ 2.020	€ 2.075
Verzekeringen	€ 2.779	€ 2.905	€ 3.030	€ 3.427	€ 3.627	€ 4.083
Diverse	€ 2.307	€ 4.782	€ 2.077	€ 8.889	€ 4.569	€ 631
Investering zonnepanelen						€ 10.019
Totaal uitgaven:	***€ 23.918***	***€ 22.131***	***€ 29.755***	***€ 27.454***	***€ 26.201***	***€ 35.993***
Saldo - exploitatieresultaat:	**€ 8.273**	**€ 16.429**	**€ 7.916**	**-€ 115**	**€ 9.091**	**€ 6.494**



Bijlage 4: Plattegrond dorpshuis Yn’e Mande Welsrijp



Bijlage 5: Vaste huurders overzicht

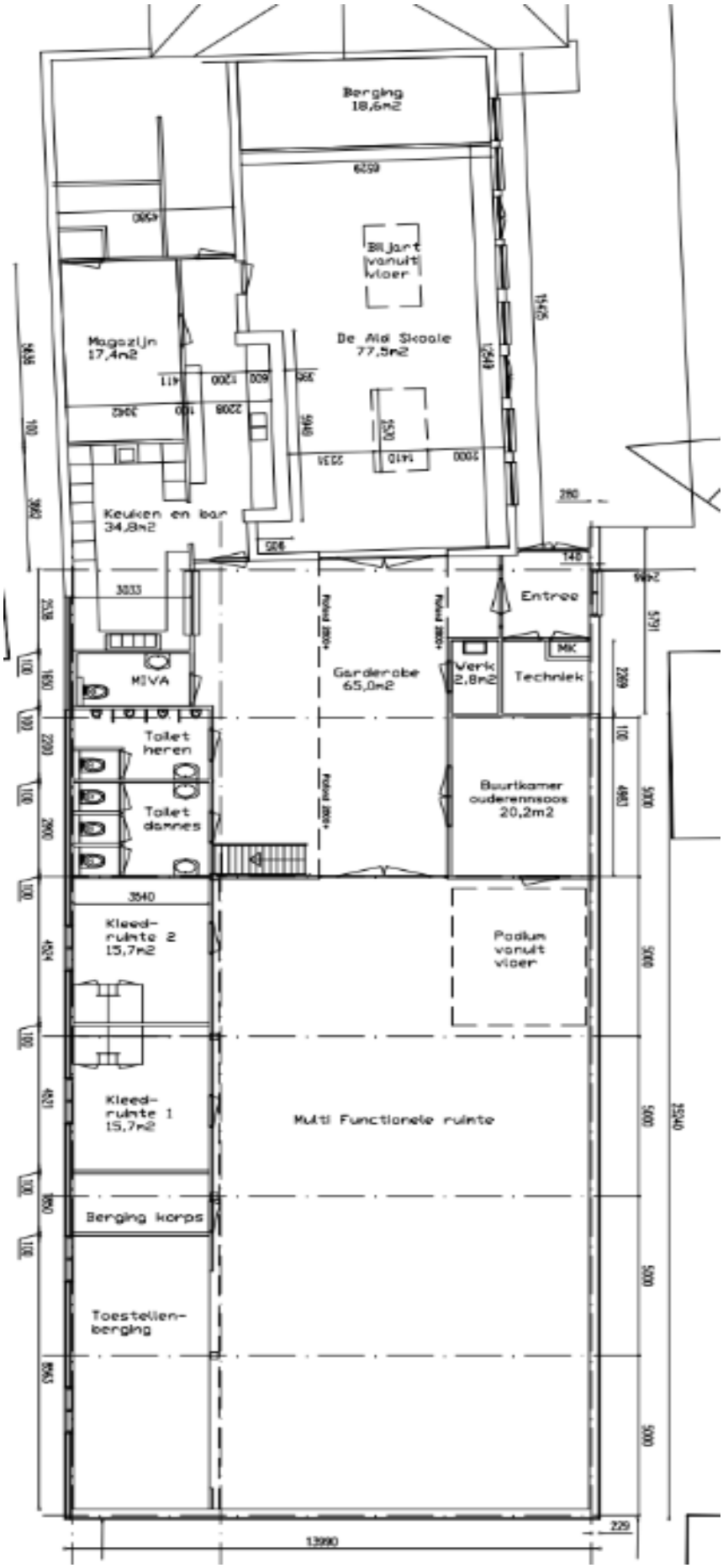
		Grote zaal	Kleine zaal	Bar	Podium
Maandag	Ochtend				
	Middag	CBS de Grunslag bewegingsonderwijs			
	Avond	Volleybal	Zangvereniging	Zangvereniging	
Dinsdag	Ochtend	Beter bewegen SMI			
	Middag	Gymnastiek vereniging SMI			
	Avond		Passage 1 x per maand		
Woensdag	Ochtend				
	Middag		Mannensoos	Mannensoos	Muziekschool
	Avond	Muziekverenging Concordia			
Donderdag	Ochtend	CBS de Grunslag bewegingsonderwijs			
	Middag	Kindercoach			
	Avond	Badminton vereniging			
Vrijdag	Ochtend				
	Middag				
	Avond		Biljartclub It Griene Lekken	Biljartclub It Griene Lekken	Jeugdclub
Zaterdag	Ochtend				
	Middag				
	Avond				
Zondag	Ochtend				
	Middag				
	Avond				

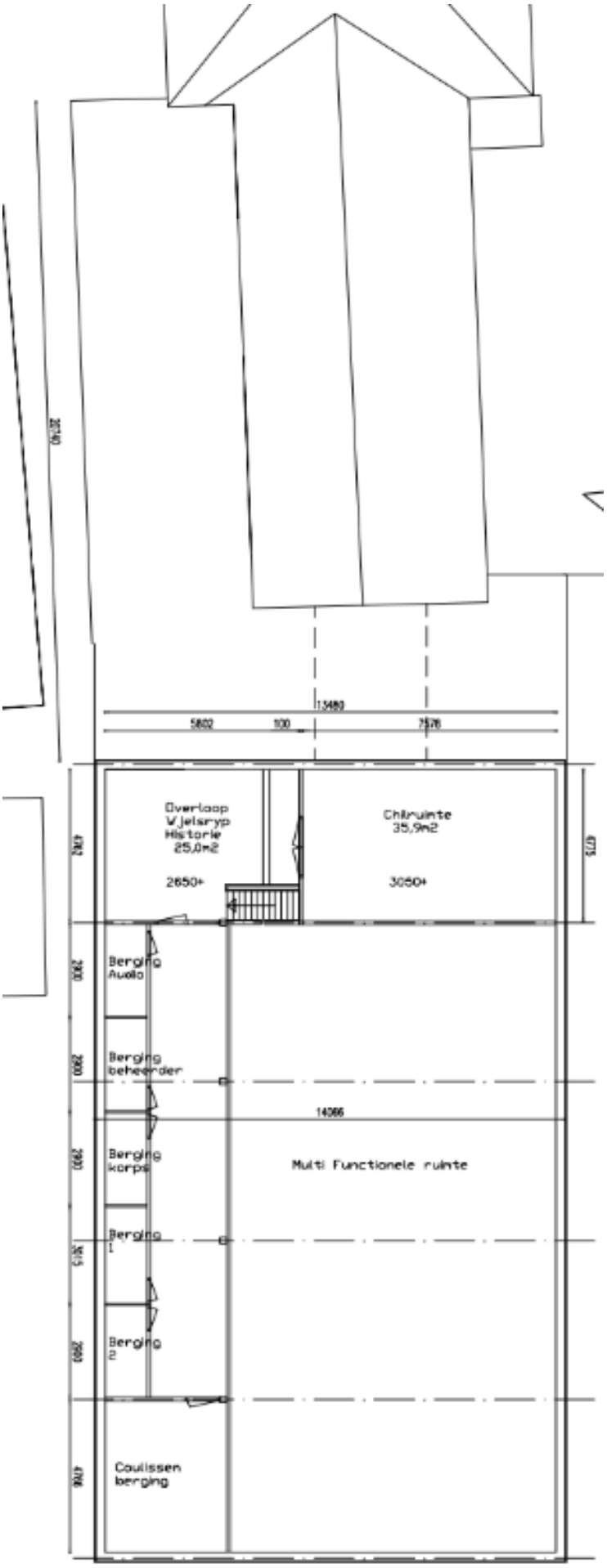


Lijst van huurders en gebruikers		
Wie	Wat	Wanneer
CBS de Grunslach	Bewegingsonderwijs	2 x per week
Volleybal	Volleybal	1 x per week
Zangvereniging de Lofstem	Zingen	1 x per week, 1 x per jaar optreden
Beter bewegen SMI	Ouderen beweging	1 x per week
Passage	Vrouwenvereniging	1 x per maand
Muziekschool	Muziekles voor jeugd	1x per week
Muziekvereniging Concordia	Fanfare korps	1 x per week oefening, 3 x per jaar uitvoering
Kindercoach	Kindercoach	1 x per week
Gymnastiekvereniging SMI	Gymnastiek	1 x per week, 2 x per jaar uitvoering, jaarvergadering
Badmintonvereniging S.V. Welsrijp	Badminton	1 x per week
Biljartclub It Griene Lekken	Biljarten	1 x per week, 3 x per jaar wedstrijd
Jeugd club 16-	Jeugdclub	1 x per twee weken
Herensoos	Bijeenkomst oudere mannen	1 x per twee weken
Begravenisver. Gedenk te Sterven		1 x per jaarvergadering
De Sansekken		Nieuwjaarsfeest
Dorpsbelang Wjeslryp		1 x jaarveraderging
Stichting dorpshuis Yn'e Mande		8 x per jaar vergadering
Gezamenlijke Verengingen Wjelsryp		1 week lotenactie, jaarlijks feest
Ijsclub It Gouden Reedtsje		1 x per jaar jaarvergadering
Kaatsverenging SMI Wjelsryp		1 x per jaar jaarvergadering, slotavond seizoen
Oranjecommisie		3 x per jaar activiteiten
Dorpshuis beheerder		Meedere ativiteiten, feesten en uitjes voor Wjelsryp en omgeving zoals: Bierproeverij, wintercafe, darttoernooi, snertpartij, oktoberfest, oudjaardag cafe, feestcafe. Incidentele gelegenheden zoals WK en EK voetbal etc.



Bijlage 6: Plattegrond nieuwe situatie




13480
5802
100
7578
Overloop
Wjelsryp
Historie
25,0m2
2650+
Chirurinte
35,9m2
3050+
Berging
Audio
Berging
beheerder
14066
Berging
korps
Multi Functionele ruimte
Berging
1
Berging
2
Coulissen
berging

Bijlage 7: Specificatie renovatie en kosten

Totaal raming

nr. YNW-03

betreft	Verbouw en verduurzaming Dorpshuis Yn 'e Mande te Wjelsryp	datum	13-12-2022
status	**Concept**	versie	1
referentie	C:\Users\Pieter Post\Documents\Pieter\Dorpshuis\2022 Kernteam\Financieel\Totaalinvestering\[Totaal raming 01.xlsx]Plan C		prijspeil 01-12-2022

alle bedragen excl BTW

Onderdeel	eenh	aantal	€/eenh	Plan 13-12-22 hybride++ 21% BTW	opmerking
				€ 0,00	Reservering, nog op te dragen
1. Grondkosten					
a. kosten grond					
b. ontsluiting werkterrein					
c. sloopkosten					
d. tijdelijke voorzieningen (stofschotten e.d.)					
e. verzwaren nuts aansluiting (3x 35Amp naar 3x 80Amp)	stp	1		€ 2.500,00	raming PP tot 3x80Amp verplicht aansluiten
f. glasvezel en wifiinstallatie	pst	1		€ 1.500,00	
f. bouwleges over € 500.000 resp € 600.000				€ 10.000,00	vlgs bouwleges calculator
2. Advieskosten					
a. architect By Frank d.d. 14-06-2022				€ 850,00	
b. constructeur SCA d.d. 29-06-2022				€ 1.980,00	
c. interieur architect By Frank (voorlopige inschatting)				€ 5.000,00	
d. asbestinventarisatie Best4Best d.d. 12-06-2022				€ 500,00	
e. installatieadvies Middelsee Consultancy 30-06-2022				€ 1.859,50	
f. energieadvies (via Klimop regeling)				€ 0,00	
g. bouwkundige kostenraming KBS d.d. 13-06-2022				€ 3.500,00	max bedrag
h. bouwvergunningaanvraag en kosten overig advies	pst	1		€ 2.000,00	
i. uitwerking projectleiding en uitvoering				€ 35.000,00	
2. Bouwkosten					
vlgs raming KBS d.d. 08-11-2022					
a. bouwkundige-, glas- en schilderwerken	pst	1		€ 277.554,00	incl kelder biljart & div.correcties
- extra werkzaamheden i.v.m. bereikbaarheid leiding WP				incl	
b. schilder- en behangwerken				incl	
c. vloerafwerking				incl	
d. buitenzonwering				nvt	
e. infra en riolerings werkzaamheden	pst	1		€ 1.500,00	Plan B meer graaf- straatwerk a.g.v. nuts
naamsaanduiding i.v.m. verbeteren zichtbaarheid (staal					

alle bedragen excl BTW

Onderdeel	eenh	aantal	€/eenh	Plan 13-12-22 hybride++ 21% BTW	opmerking
3. Installaties					
vlgs raming Middelsee Consultancy d.d. 16-10-2022					
a. algemene bouwplaatskosten				€ 4.650,00	
b. binnenriolering				€ 3.499,07	
c. waterinstallaties				€ 3.545,19	
d. sanitair				€ 10.080,34	
e. vloerverwarming garderobe deel en climarad buurtkamer en chillruimte				€ 8.364,60	
- demonteren en verwijderen bestaande CV en gasinstallatie					
f. radiatoren aanpassen naar laag temperatuur confectoren (aansluiten op bestaande CV installatie)	st	18	1.250,00	€ 22.500,00	
g. ventilatie en luchtbehandeling incl voorverwarming middels Warmtepomp				€ 68.854,19	
- 2 st warmtepompen, nieuw leidingwerk, nieuwe verdeler en nieuwe radiatoren i.v.m. LTV					
h. regelinstallatie (inlog op afstand)	stp			€ 2.500,00	
i. elektrotechnische installatie				€ 8.586,26	
- 2 st 400V groepen t.b.v. biljartlift	st	2	850,00	€ 1.700,00	
l. Led verlichting basis en decoratie (incl montage)	stp	1		€ 25.000,00	
k. Algemene kosten en winst en risico				€ 7.000,00	
4. Keuken - Restaurant Apparatuur					
a. Horeca keuken incl apparatuur	stp	1		€ 30.000,00	
5. Stofferingen					
a. Raambekledingen	stp	1		€ 10.000,00	
6. Vaste inrichting					
a. Bar meubel (excl apparatuur)	stp	1		€ 5.000,00	*inclusief deels vervangen apparatuur*
b. Keuken buurtkamer	stp	1		€ 2.000,00	
c. Brandvertragende kasten t.b.v dorpsarchief	st	3	939,00	€ 2.817,00	
d. Verrijdbare garderobe opstelling (230 plekken)	st	5	1.296,00	€ 6.480,00	*Garderobe rek 46D*
e. Biljartlift (off Van Segeren d.d. 08-11-2022)	st	2	15.675,00	*€ 31.350,00*	
7. Meubilair					
a. Ald Skoalle (80 stoelen, 10-15 tafels, 2 wandbank)				*€ 11.250,00*	*stoel 85,00, tafel 250,00, bank 350,00*
b. MF ruimte (stoelen hergebruik- PlanB 150 nieuw en 10-15 tafels)				*€ 6.375,00*	*stoel 32,50, tafel 150,00*
c. Chillruimte (20 stoelen, 2 tafels, zitbank en fauteuil)				*€ 2.900,00*	*stoel 85,00, tafel 250,00, bank 350,00*



Onderdeel	eenh	aantal	€/eenh	Plan 13-12-22 hybride++ 21% BTW	alle bedragen excl BTW opmerking
d. Dorpsarchief (10 stoelen, 2 tafels en 2 vitrine kasten				*€ 2.350,00*	*stoel 85,00, tafel 250,00, vitrinekast 500,00*
e. Buurtkamer (10 stoelen, 2 tafels en 2 fauteuil)				*€ 1.750,00*	*stoel 85,00, tafel 250,00, 2 fateuils*
f. Mobiel podium 6x3x0,40 (18m2)	st	18		€ 5.000,00	Power Dynamic Spyder Deck
g. Opberg trolley 1x1 m1	st	2		€ 700,00	
8. ICT					
a. ICT hardware				€ 0,00	
9. Tuininrichting					
a. Terraszitjes beperkt				€ 0,00	
10. Apparatuur					
a. Geluidsinstallatie (hergebruik wel verplaatsen)	stp	1		€ 500,00	*incl aanpassing dovenleiding*
11. Decoratie					
a. Totaalpost	pst	1		€ 1.000,00	
12. Klein inventaris					
a. geen				€ 0,00	
13. Energiebesparende maatregelen					
vlgs raming Middelsee Consultancy d.d. 10-12-2022					
a. steiger- en sloopwerk Als Skoalle en MF ruimte				*€ 19.985,00*	
b. PV panelen	stp			*€ 7.000,00*	
c. MF zaal vzv spouwisolatie, vloerisolatie, sandwich gevel en dakpanelen Rc 6,0 en HR++ of kunststof kozijnen Triple glazing	pst			*€ 153.323,51*	
c. Ald Skoalle vzv voorzetwand en sandwich dakpanelen Rc 6,0 en HR++ beglazing of kunststof + triple beglazing	pst			*€ 58.944,41*	
Subtotaal				**€ 878.748,07**	
14. Onvoorzien			5,0%	€ 43.937,40	
Totaal exclusief BTW				€ 922.685,47	Hybride verwarmingssysteem, l alles kunststof kozijnen en Triple glas
				21,00%	
Totaal geraamd inclusief BTW				€ 1.116.449,42	

