





Inhoudsopgave

Agendapunten

- Opgave businesscase De Speeldoos
- PvE De Speeldoos
- Ruimtelijke studies – horizontale of verticale splitsing
- Conclusie ruimtelijke studies
- Definitie scenario's A en B
- Scenario A: STIKO De Speeldoos + wonen verticale scheiding
- Scenario B: STIKO 100% wonen
- Exploitatiebegroting Speeldoos
- Businesscase vergelijk scenario A1 en A2
- Voorlopige conclusie vergelijk scenario A1 en A2
- Doorkijk naar mogelijk vervolg scenario A1, afhankelijk van besluitvorming Go/No Go





Opgave Businesscase De Speeldoos

Op basis van projectopdracht College B&W en Stichting De Speeldoos

Financieel kader/draaiknoppen

1. Onderzoek bijdrage kostendragers aan het realiseren van een nieuw SCC binnen realistisch financieel kader:

- Ruimtestaten geoptimaliseerd
- Woningbouw op of naast het nieuwe SCC
- Niet / minder parkeren
- Toevoegingen die de exploitatielasten omlaag brengen of in ieder geval geen kostenverhogend effect hebben
- Bereken ook de waarde van 100% woningbouw scenario

2. Overzicht kosten m.b.t. de realisatie van nieuwbouw

- De hoogte van (en de voorwaarde voor) de subsidie voor, tijdens of na de bouw voor Stichting De Speeldoos
- De tijdelijke huisvestingskosten van de huidige gebruikers op basis van een te realiseren plan
- De consequenties voor het personeel, etc. voor Stichting De Speeldoos

3. Planning voor realisatie van het nieuwe gebouw

- Met beschrijving inbrengwaarde perceel en exploitatie van het sociaal cultureel centrum



PvE De Speeldoos

Rapport Synarchis

- Uitgangspunt ruimtestaat scenario 2.451 m² BVO (zie rechts) →
- De Speeldoos geeft aan minder m² lijkt niet haalbaar
- Kansen voor optimalisatie van de bezetting, zie onderstaand

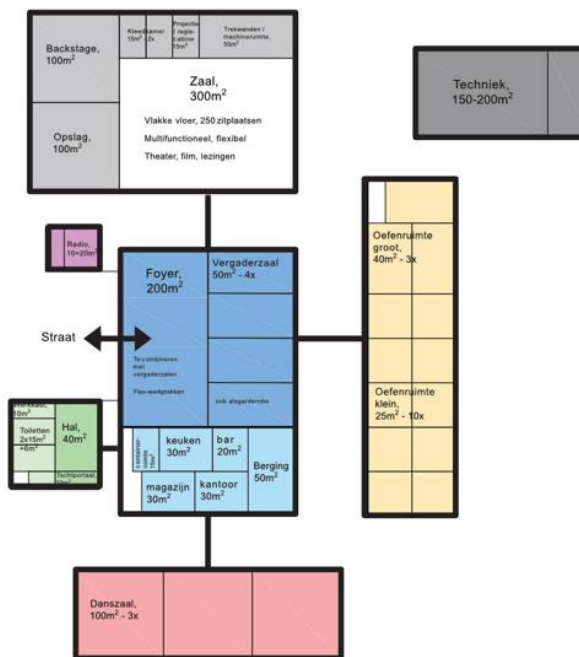
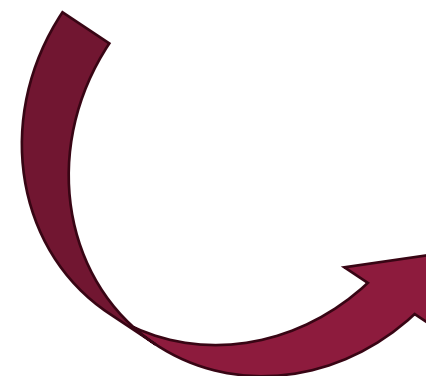
Grootste bestaande huurders

- MDM verwacht een lichte groei in het aantal leden, hoe zich dit vertaalt in het PvE nader te onderzoeken in de vervolgfase
- MusiCare verwacht een gelijk ruimtegebruik zoals in het huidige bezettingsschema.

Potentiële nieuwe huurders

- Novalis kansrijk voor concept en businesscase, zowel financieel (huur € 67 k/jaar) als ruimtelijk/organisatorisch (behoeft in ruimtelijke zin geen grote afwijking t.o.v. PvE Synarchis)
- BSO Onder de Pannen suboptimaal, het voegt financieel nauwelijks toe aan de businesscase en overlapt gedeeltelijk met het huidige bezettingsschema en mogelijk extra ruimte nodig, nader te onderzoeken in de vervolgfase

Ruimte	Scenario 1 (compleet)		
	Aantal	Opp. per ruimte (m ² FNO)	Oppervlak (m ² FNO)
Algemeen en facilitair			
Toegangsruimte	1	10	10
Centrale hal, receptie, kaartverkoop	1	40	40
Garderobe (in vergaderzaal)	0	100	0
Toilet mindervaliden	1	6	6
Toiletgroep	2	15	30
Venkast	1	10	10
Foyer			
Foyer	1	200	200
Vergaderzaal (koppelen aan Foyer d.m.v. paneelwanden)	4	50	200
Bar	1	20	20
Keuken	1	30	30
Magazijn	1	30	30
Containerruimte	1	15	15
Kantoorruimte personeel	1	30	30
Berging meubilair e.d.	1	50	50
Multifunctionele zaal			
Vlaagvloer inclusief inschuifbare tribune 250p	1	300	300
Projectie- en regiecabine	1	15	15
Backstage / omloop	1	100	100
Kleedkamers	2	15	30
Opslag	1	100	100
Grid-trek wanden / machineruimte	1	50	50
Muziekschool			
Oefenruimte groot (bands, slagwerkgroepen, enz.)	3	40	120
Oefenruimten klein	10	25	250
Dans			
Danszaal	3	100	300
Lokale radio			
Wachtruimte in foyer	0	15	0
Radiostudio met tv-opname	1	20	20
Radiostudio klein	1	10	10
Techniek (niet limitatief)			
Warmtepompverwarming/verwarming			200
Warmwaterbereiding			
Luchtbehandeling			
Transformatorruimte / middenspanning ruimte			
Hoofverdelers elektrika			
Onderverdelers elektrika			
Patchkast geluidsinstallatie, audio installatie			
Subtotaal NVO			2166
Oppervlak verkeersruimte	8%		173
Oppervlak ontwerpverlies	2%		3
Oppervlak constructie	5%		108
Totaal BVO			2451



Ruimtelijke studies – horizontale of verticale splitsing

Beoordelingsmatrix horizontale scheiding - verticale splitsing			
			
m2 BVO Speeldoos	2600	2600	
Aantal woningen	38	22	
Aantal parkeerplaatsen	60 ondergronds	32 bebouwd op begane grond	
	Scenario horizontale splitsing	Scenario verticale splitsing	Toelichting
Organisatie/eigenaarschap	risico	kans	Logische splitsing in eigenaarschap tijdens ontwikkeling (aanbesteding en bouwheerschap) en exploitatiefase (bij voorkeur geen VvE).
Bouwtechnische complexiteit	risico	kans	Aandacht voor bouwfysica theater-wonen (geluidsoverlast).
Financiële haalbaarheid	risico	neutraal	Bij horizontale variant is sprake van ondergronds parkeren. Dit is een grote kostenpost met negatieve invloed op de financiële haalbaarheid.
Parkeren	risico	neutraal	Uitgangspunt is gebouwd parkeren voor de bewoners van de woningen. Businesscase nader uitwerken. Bij voorkeur geen ondergronds parkeren ivm kosten.
Kwaliteit / functionaliteit Speeldoos	neutraal	neutraal	Bij horizontale splitsing is iets meer ruimte voor een mogelijke uitbreiding voor De Speeldoos. De verticale variant is beter geschikt voor inpassing van de hogere ruimtes zoals de theaterzaal (9-12m1).
Kwaliteit / functionaliteit Wonen	neutraal	kans	Gunstige vormfactor, plattegronden, structuur, etc.
Flexibiliteit bij stedenbouwkundige inpassing	kans	kans	Passend in context. Aandacht voor belendende percelen. Schaduwwerking, inzicht, inrit parkeren, etc.
Fasering / deelgebieden	risico	kans	Mogelijkheid tot fasering van ontwikkeling. Speeldoos en woonprogramma kunnen los van elkaar worden ontwikkeld.
Inpassing / zichtbaarheid Speeldoos	kans	neutraal	Prominente positionering Speeldoos.
Woonprogramma (commercieel)	kans	kans	Ontsluiting, privacy, uitzicht, daktuin.

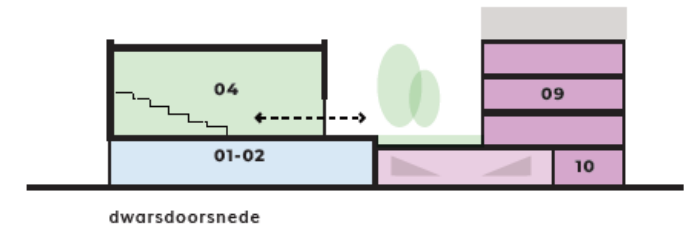
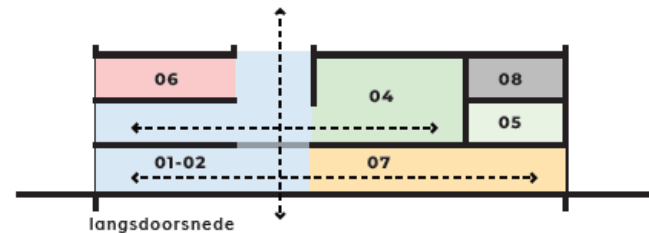
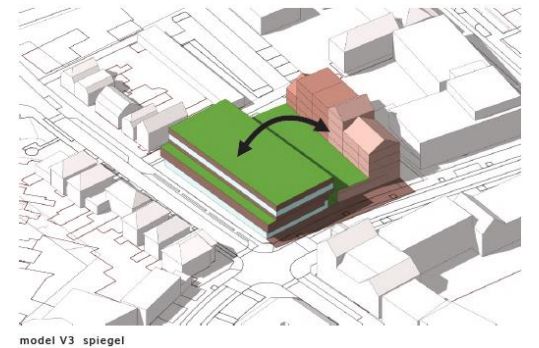
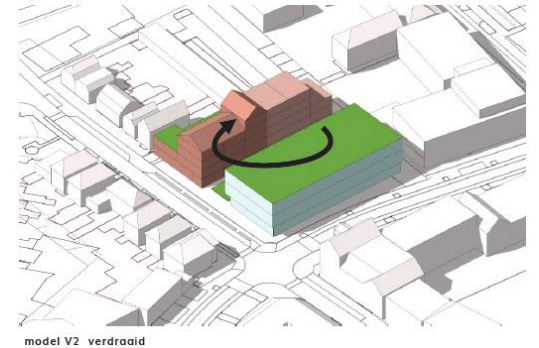
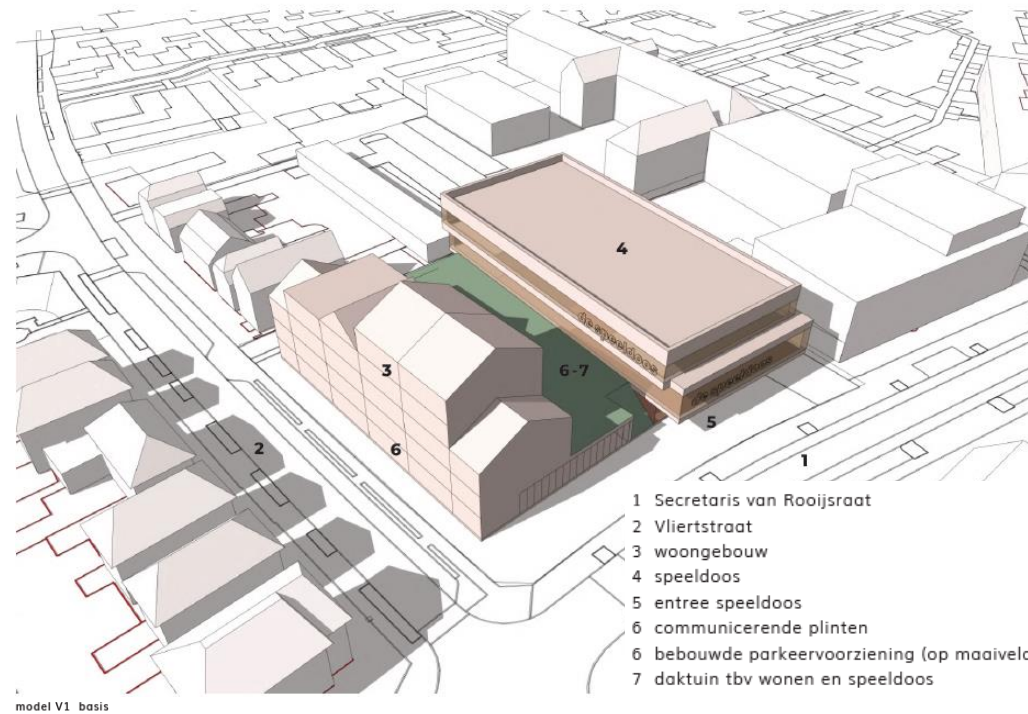
Conclusie ruimtelijke studies

Keuze voor verticale variant

- Functionaliteit De Speeldoos (zaalhoogte mogelijk tot 12m)
- Splitsing eigenaarschap
- Mogelijkheid tot fasering
- Bouwfysische aspecten
- Economisch voordelige parkeeroplossing

Ca. 2.600 m² BVO

- Iets meer m² BVO dan in het PvE van Synarchis vanwege actualisatie van de brutoering van NVO naar BVO (vormfactor)
- Positie De Speeldoos en woonprogramma op de locatie nog te bepalen.



Definitie scenario's A en B

Scenario's

Onderwerpen	Scenario A1 Gemeente eigenaar	Scenario A2 Speeldoos eigenaar	Scenario B Verkoop locatie
Eigenaar van de locatie	Gemeente	Stichting	Derde partij
Ontwikkelaar en bouwer	Gemeente	Stichting	Derde partij
Exploitant	Stichting	Stichting	n.v.t.
Financiering nieuwbouw Speeldoos	Gemeente	Bank/financier Stichting	n.v.t.
Financiering exploitatie	Gemeente	Gemeente	n.v.t.

Scenario A: STIKO De Speeldoos + wonen verticale scheiding

PROGRAMMA	Totaal
Aantal eenheden	

KOSTEN	Totaal
Grondkosten	410.267
Bouwkosten	14.889.350
Bijkomende kosten (ontwerpkosten)	1.331.327
Gemeentelijke kosten	538.973
Verkoopkosten	193.725
AK EN W&R (woningbouw)	457.584
Onvoorzien	841.233
Stichtingskosten excl. BTW	18.662.459
BTW	3.801.786
Totaal stichtingskosten (incl. BTW)	22.464.245

OPBRENGSTEN KOOP	Totaal
VON totaal incl. BTW	
Waarde totaal excl. BTW	
totaal opbrengsten excl. BTW, incl. indexering	8.173.752

Resultaat STIKO TOTAAL	Totaal
Resultaat STIKO excl. BTW	10.488.707-
Resultaat STIKO incl. BTW	12.574.004-

Speeldoos	Duplex VON	App VON	parkeren BG
1	6	16	32

Speeldoos	Duplex VON	App VON	parkeren BG
193.944	58.929	106.669	50.724
9.169.550	1.762.381	3.190.133	767.286
805.740	146.241	265.023	114.323
310.192	67.633	122.424	38.724
100	60.286	126.622	6.717
-	140.990	255.211	61.383
508.467	101.392	184.422	46.953
10.987.993	2.337.853	4.250.504	1.086.109
2.257.413	470.223	855.090	219.060
13.245.406	2.808.076	5.105.594	1.305.169

Speeldoos	Duplex VON	App VON	parkeren BG
-	3.160.000	5.362.500	800.000
-	2.611.570	4.431.818	661.157
-	2.770.615	4.701.716	701.421

Speeldoos	Duplex VON	App VON	parkeren BG
10.987.993-	432.762	451.212	384.688-
13.245.406-	544.368	583.483	456.449-

* Nota bene ivm parkeren versus opbrengst

Indien parkeren kan komen te vervallen, kan het resultaat op wonen stijgen van ca. € 671k naar ca. € 1,3 mio.

Niet voorstelbaar in verband met:

- gewenst comfort duur segment wonen
- Precedentwerking; potentiële bezwaren bij andere ontwikkelingen in het centrum.

Kosten

Speeldoos

€ 11,0 mio. excl. BTW

Opbrengsten

wonen + parkeren

€ 671.000,- VON (incl. BTW)*

Scenario B: STIKO 100% wonen

SAMENVATTING STIKO 100% WONEN
PLANNOLOGISCH
PROGRAMMA
Aantal woningen
aantal parkeerplaatsen
aantal bouwlagen (o.b.v. huidige BP = 3 lg)

KOSTEN
Grondkosten
Bouwkosten
Bijkomende kosten (ontwerpkosten)
Gemeentelijke kosten
Verkoopkosten
AK EN W&R (woningbouw)
Onvoorzien
Stichtingskosten excl. BTW
BTW
Totaal stichtingskosten (incl. BTW)

OPBRENGSTEN KOOP
VON totaal incl. BTW
Waarde totaal excl. BTW
totaal opbrengsten excl. BTW, incl. indexering
Resultaat STIKO TOTAAL
Resultaat STIKO excl. BTW
Resultaat STIKO incl. BTW

100% wonen + parkeren	100% wonen - parkeren	100% woon-zorg
Nieuw bestemmingsplan		Bestaande bestemmingsplan
Wonen (vrije sector)	Wonen (vrije sector)	Woon-zorg
44	44	28
60		
4	4	3

Wonen (vrije sector)	Wonen (vrije sector)	Woon-zorg
311.019	293.519	279.609
11.057.596	9.403.846	6.774.808
905.661	775.842	568.502
439.347	396.350	327.995
366.400	360.400	248.300
774.032	658.269	474.237
632.034	541.680	393.561
14.486.089	12.429.906	9.067.011
2.935.262	2.519.439	1.838.628
17.421.351	14.949.345	10.905.639

Wonen (vrije sector)	Wonen (vrije sector)	Woon-zorg
18.000.000	16.500.000	11.850.000
14.876.033	13.636.364	9.793.388
15.781.983	14.466.818	10.389.806
Wonen (vrije sector)	Wonen (vrije sector)	Woon-zorg
1.295.894	2.036.912	1.322.795
1.674.849	2.555.505	1.666.026

Nieuw bestemmingsplan

- 100% vrije sector wonen
- 4 bouwlagen o.b.v. nieuw bestemmingsplan
- Variant wel/geen ondergrondse parkeergarage

Bestaande bestemmingsplan

- Gemeentelijk woonprogramma:
 - 45% sociale koop
 - 45% midden koop
 - 10% vrije sector koop
- 3 bouwlagen met woonzorg conform vigerend bestemmingsplan
- Geen parkeren; uitgangspunt is dat lage parkeernorm woon-zorg kan worden gesaldeerd met huidige parkeren De Speeldoos. Mocht dat niet mogelijk zijn, drukt dat het resultaat tot € 0,-.



Exploitatiebegroting Speeldoos

Opgave Stichting De Speeldoos: bijdrage gemeente Vught exploitatie heden (2023) versus toekomst

Exploitatie SCC (excl. BTW)	Rapport Synarchis (2021)	Input Speeldoos (2023)	Verschil	Toelichting*
Inkomsten	Bestaand	Nieuw		
Huuropbrengst**	€ 200.000	€ 220.000	€ 20.000	lichte stijging o.b.v. openstelling op zaterdag
Horeca	€ 100.000	€ 100.000	€ -	Gelijk gehouden met Synarchis rapport
Activiteiten (film)	€ 20.000	€ 7.500	€ -12.500	Bedrag gecorrigeerd t.o.v. Synarchis. Enkel aanvullende opbrengsten uit filmavonden
Overige opbrengsten	€ 5.000	€ 5.000	€ -	Gelijk gehouden met Synarchis rapport
Subsidie	p.m.	p.m.	p.m.	
Inkomsten totaal	€ 325.000	€ 332.500	€ 7.500	
Kosten				
Personeelslasten***	€ 400.000	€ 510.000	€ 110.000	O.b.v. 7,7 FTE. Stijging personeelslasten en openstelling op zaterdag
Verbruikskosten****	€ 20.000	€ 36.000	€ 16.000	Stijging kosten voor energiekosten (conform eisen bouwbesluit nieuwbouw)
Dagelijks onderhoud	€ 27.000	€ 27.000	€ -	Gelijk gehouden met Synarchis rapport
Verzekeringen en Belastingen	€ 18.000	€ 18.000	€ -	Gelijk gehouden met Synarchis rapport
Inkoop Horeca	€ 33.000	€ 33.000	€ -	Gelijk gehouden met Synarchis rapport
Overige kosten	€ 85.000	€ 85.000	€ -	Gelijk gehouden met Synarchis rapport
Kosten totaal	€ 583.000	€ 709.000	€ 126.000	
Exploitatieresultaat (subsidie)	€ -258.000	€ -376.500		

* Gegevens rapport Synarchis d.d. 7 juli 2021, pagina 25, scenario 1 zijn op verzoek van Stichting De Speeldoos aangehouden, tenzij anders vermeld door Stichting De Speeldoos.

** Huuropbrengst: Er worden kansen worden gezien in het betrekken van extra gebruikers/huurders (bijv. Novalis), zie ook sheet PvE, dit kan mogelijk leiden tot extra huuropbrengsten, afhankelijk van de (extra) ruimtebehoefte, heeft dit een positief effect op de exploitatie.

*** De personeelskosten worden hoger ingeschat ivm verwachte toename aantal FTE naar 7,7 volgens opgave Sticht De Speeldoos.

**** Verbruikskosten gebaseerd op huidige cijfers, een en ander nader te bepalen o.b.v. nieuwbouw conform eisen Bouwbesluit.



Exploitatiebegroting Speeldoos

Hoogte jaarlijkse subsidie gemeente Vught aan Stichting De Speeldoos

- Voor de bouw (beschikking 2023) € 250.000,-
- Tijdens de bouw € n.t.b.*
- Na de bouw (1^e jaar exploitatie) € 380.000,-**

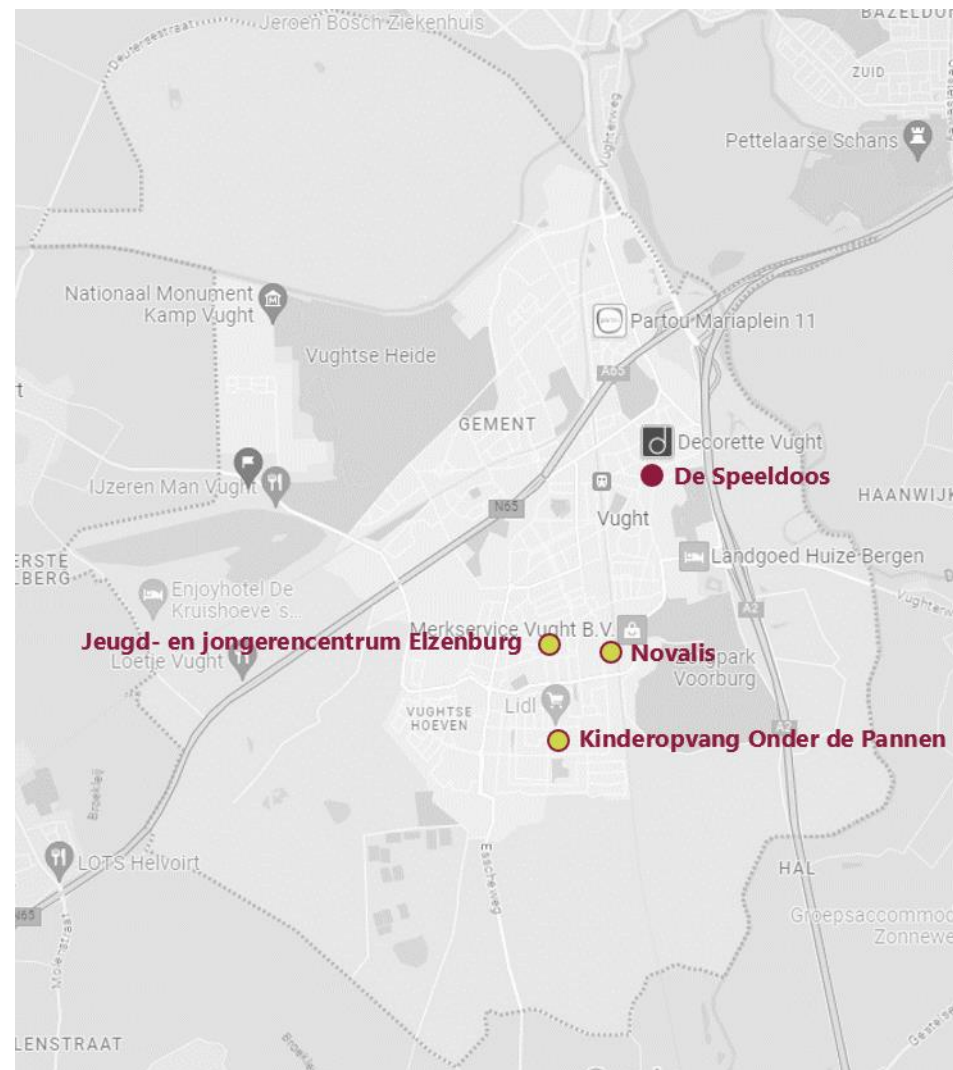
Tijdelijke huisvesting gebruikers

- Voorstel Synarchis: permanente uitbouw Elzenburg
- Tijdelijke huisvesting Novalis
- Tijdelijke huisvesting Kinderopvang Onder de Pannen
- Verantwoordelijkheid mede bij gebruikers leggen (beroepen op ondernemerschap)

Overige aandachtspunten

* Consequenties voor bestaande personeel Stichting De Speeldoos. Vooralsnog is volgens De Speeldoos de inschatting van eenmalige benodigde aanvullende subsidie van € 100.000,- tijdens tijdelijke situatie, overige bedrag tijdens bouw nader te bezien (afhankelijk van huisvesting tijdens de bouw).

** Kosten en opbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd met 2,5%.



Businesscase vergelijk scenario A1 en A2

Scenario's	A1 Eigendom gemeente	A2 Eigendom Stichting De Speeldoos
Parameters		
Stichtingskosten Speeldoos (Stiko) incl. BTW	€ -13.245.406	€ -13.245.406
BTW 100% verrekenbaar (nog nader te bezien)	nee	ja
BTW 21%	€ -	€ 2.257.413
OVB (nog nader te bezien)	PM	€ -
Draagkracht (mecenas)	€ -	€ -
Opbrengsten woningbouw en parkeren (verdisconteerd in Stiko)	€ 671.402	€ 671.402
Opbrengst wonen verdisconteerd in Stiko	€ 671.402	ja
Saldo	€ -12.574.004	€ -10.316.591
Start jaar exploitatie	2025	2025
Exploitatieperiode	40	40
Hypothecaire lening verdisconteerd in exploitatie	€ 387.455	ja
Prijspeil	2023	2023
Indexering kosten en opbrengsten	2,5%	2,5%
Interne rendementseis	0%	0%
Rentevoet voor externe lening	3,5%	6,0%
Rentevoet % op basis van financiering voor	40 jaar	5 jaar tot 10 jaar, daarna herfinancieren
Financiering	Lineair (aflossing + rente)	Annuitair
Omschrijving		
Jaarlijkse lasten gebouw (nominale kosten, jaarlijks te indexeren)	€ -895.401	€ -799.743
Jaarlijkse subsidiebijdrage exploitatie (nominale kosten, jaarlijks te indexeren)	€ -380.164	€ -380.164
Jaarlasten voor gemeente Vught	€ -1.275.565	€ -380.164
Extra jaarlasten Stichting De Speeldoos	€ -	€ -799.743
Conclusie	Voorstelbaar	Niet voorstelbaar



Toelichting scenario A1 (nominale bedragen)

Kosten nieuwbouw

- Kosten nieuwbouw jaar 1:
 - Aflossing - € 314.350,-
 - Rente - € 440.090,-
 - Belasting en verzekeringen - € 40.078,-
 - Groot onderhoud - € 112.863,- +
- Totale kosten Jaar 1: - € **907.381,-**

Kosten exploitatie

- Kosten exploitatie jaar 1:
 - Exploitatiekosten - € 726.725,-
 - Opbrengsten exploitatie jaar 1: + € 340.813,-
 - Effect hypothecaire lening jaar 1: + € 5.748,- +
 - Tekort/benodigde subsidie jaar 1: - € **380.164,-**

Totale kosten jaar 1:

- Nieuwbouw & subsidie - € **1.287.545,-**

Opmerkingen

- Kosten en opbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd met 2,5%.
- Bedragen op basis van jaar oplevering + 1 jaar.

Voorwaarden

- Opbrengsten wonen voor gemeente € 671.402,- zijn verdisconteerd in Stiko
- Aflossen hypothecaire lening € 387.455,- is verdisconteerd in exploitatie

Netto contante waarde (NCW)

- Bandbreedte feitelijke kosten nieuwbouw jaar 1: € 1.287.545,- tot en met jaar 40: € 1.721.859,-
- Geldontwaarding niet meegenomen, gemiddelde jaarkosten tussen € 900k - € 1.000k

Voorlopige conclusie vergelijk scenario A1 en A2

Samenvattend



Onderwerpen	Scenario A1 Gemeente eigenaar	Scenario A2 Speeldoos eigenaar	Scenario B Verkoop locatie
Eigenaar van de locatie	Gemeente	Stichting	Derde partij
Ontwikkelaar en bouwer	Gemeente	Stichting	Derde partij
Exploitant	Stichting	Stichting	n.v.t.
Financiering nieuwbouw Speeldoos	Gemeente	Bank/financier Stichting	n.v.t.
Financiering exploitatie	Gemeente	Gemeente	n.v.t.
Conclusie	Voorstelbaar	Niet voorstelbaar	Nader te bepalen Terugvalscenario (gezien vanuit beide partijen).

** Marktbenadering / wijze aanbesteding realisatie nog nader te bepalen, nu uitgegaan van aanbesteding na besteksfase (afhankelijk van marktontwikkelingen en inrichting proces, alsmede de relatie met wonen)



Colofon Businesscase De Speeldoos

Deze uitwerking van de businesscase is gemaakt in opdracht van



Gemeente Vught

Secr. Van Rooijstraat 1
5621 EP Vught
073 6580680
gemeente@vught.nl

in samenwerking met



De Speeldoos

Vliertstraat 6
5621 EL Vught
073 7518044
info@theatherdespeeldoos.nl

deze verkenning is gemaakt door



Laride | Hart voor huisvesting

Bastion 58
5509 MJ Veldhoven
040 234 8000
info@laride.nl
www.laride.nl



Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

Postelstraat 60
5211 EB 's-Hertogenbosch
073 6841448
info@tarra.nl
www.tarra.nl