

Businesscase Leren & Creëren

Doorontwikkeling Chocoladefabriek Gouda

Titel

Businesscase Leren & Creëren

Versie

2.0

Datum

4 april 2019

Auteurs

Emmy Rijdsdijk en Rik Winsemius

Inhoud

Businesscase Leren & Creëren.....	3
Deel 1 De fysieke ruimte voor de doorontwikkeling.....	5
Het gebouw	5
Verhuur van het pand.....	5
Deel 2 De inhoudelijke invulling van het concept:.....	7
De verschillende partijen	8
Het Atelier voor Vrede en Vrijheid	8
Stichting Taalontmoeting.....	8
Heycom/VR Space.....	9
Techniekwerkplaats	9
Deel 3 de businesscase	11
De Gemeente Gouda	11
Investing voor de gemeente	11
Kosten voor de gemeente	12
Opbrengsten voor de gemeente	12
De Bibliotheek Gouda	13
Investing voor de Bibliotheek Gouda	
Kosten voor de Bibliotheek Gouda	13
Opbrengsten voor de Bibliotheek Gouda	14
Het Atelier voor Vrede en Vrijheid.....	14
Investing voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid.....	14
Kosten voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid.....	14
Opbrengsten voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid.....	14
4. Risico's	15
Risico's voor de Bibliotheek Gouda.....	15
Risico's voor de Gemeente Gouda.....	15
Risico's voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid	15
5. Conclusie en advies.....	16
6. Businesscase tweede verdieping CF.....	17

Businesscase Leren & Creëren

Voor u ligt *De Businesscase Leren & Creëren*. Een praktische en inhoudelijke uiteenzetting van de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek en het resultaat van 1,5 jaar werk. Aanleiding om dit stuk te schrijven was onder andere de wens van het College van B&W, opgenomen in het coalitieakkoord, om de tweede verdieping van de Chocoladefabriek door te ontwikkelen, in aansluiting op de huidige invulling van het sterke concept. Daarnaast was er de motie die in december 2017 met algemene stemmen is aangenomen door de gemeenteraad en waarin ons is verzocht om bij die doorontwikkeling het Verzetsmuseum Zuid-Holland een nieuwe en toekomstbestendige plek in het geheel te geven. Maar vooral is er de intrinsieke motivatie van huidige en toekomstige partijen die geloven in de doorontwikkeling en enthousiast zijn over de inhoudelijke samenwerking. De huidige partners van de Chocoladefabriek, de Bibliotheek Gouda, het Streekarchief Midden-Holland, Kruim en de Drukkerswerkplaats, zien toekomst en bestaansrecht in de Chocoladefabriek als culturele hotspot waar verleden en toekomst samenkomen in een regionaal centrum van taal, verhaal, cultuur en techniek.

Kaders

Uitgangspunt is dat de realisatie van een goede invulling van de Chocoladefabriek een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van de Gemeente Gouda en de huidige en toekomstige bewoners van de Chocoladefabriek. In dit stuk nemen we dan ook de kaders mee die door de gemeente in december 2017 in overleg met ons, zijn vastgelegd:

- 1) Een invulling die past bij de huidige partijen in de Chocoladefabriek;
- 2) De opvolger van het Verzetsmuseum Zuid-Holland als partner in de Chocoladefabriek;
- 3) Een goede invulling voor de tweede verdieping van de Chocoladefabriek;
- 4) Een businesscase die zo sober mogelijk is gehouden voor alle partijen.

Sleutelpartijen

Er zijn drie sleutelpartijen binnen de businesscase: De Bibliotheek Gouda, de Gemeente Gouda en het voormalige Verzetsmuseum Zuid-Holland die we vanaf nu het Atelier voor Vrede en Vrijheid zullen noemen. De Bibliotheek Gouda wordt hoofdhuurder van de verdieping, net zoals zij dat nu al is van de rest van de Chocoladefabriek. De andere betrokken partijen op de tweede verdieping worden gebruiker of bewoner. Als hoofdhuurder vraagt de Bibliotheek alle partijen een kostendekkende vergoeding voor huur- en servicekosten (service- en facilitaire kosten) te betalen. Deze vergoedingen zijn meegenomen in de businesscase van de Bibliotheek Gouda. De gemeente Gouda is eigenaar van het pand en hoofdinvesteerder en als zodanig opdrachtgever van de verbouwing. Tevens wordt er door de Bibliotheek Gouda jaarlijks € 84.600,- extra exploitatiesubsidie aan de Gemeente Gouda gevraagd en door Het Atelier voor Vrede en Vrijheid € 28.000,- extra om de doorontwikkeling te laten slagen. Het Atelier voor Vrede en Vrijheid is financieel en organisatorisch een belangrijke nieuwe partij bij de doorontwikkeling en draagt direct bij aan de verbouwingskosten, die anders geheel voor rekening van de Gemeente Gouda komen.

Streekarchief Midden-Holland

Een van de partijen die in het financiële gedeelte minder sterk naar voren komt, maar die essentieel is voor de samenwerking in de Chocoladefabriek is het Streekarchief Midden-Holland. Zowel inhoudelijk als facilitair kunnen het Streekarchief en het Atelier voor Vrede en Vrijheid veel voor elkaar betekenen.

Zo maakt het Atelier voor Vrede en Vrijheid voor de ontwikkeling van haar regionale netwerk gebruik van de infrastructuur van het Streekarchief, waaronder de contacten in de Molukse gemeenschap en het historisch ontmoetingspunt in Krimpenerwaard. Daarnaast is de collectie van het museum voor wat betreft documentatie ondergebracht in hun Gouwedepot. Maar ook op het gebied van programmering is de verbinding snel gelegd. Zo wordt er nu al samengewerkt aan de voorbereidingen van een tentoonstelling over entartete kunst¹, in samenwerking met het Museum in Solingen (D).

Kruim

De andere partij die in het financiële gedeelte minder sterk naar voren komt maar die ook essentieel is voor de samenwerking in de Chocoladefabriek is Kruim. Facilitair kunnen zij voor alle partijen die een rol hebben in de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek iets betekenen. Alle nieuw te verwachten bezoekersstromen vormen een potentieel publiek voor het restaurant op de begane grond. Maar ook bij programmering, zowel open als besloten activiteiten, is Kruim de partij die bezoekers van het gebouw warm ontvangt en van catering voorziet. Tot slot denkt en werkt Kruim bij de invulling van de tweede verdieping mee om ook hier in de Chocoladefabriek eenzelfde hospitality-concept neer te zetten als op de andere plekken in het gebouw. Niet met een nieuwe horecalocatie maar met andere oplossingen, waaronder een mobiele bar.

Opbouw

In dit stuk beschrijven we eerst de fysieke ruimte in de Chocoladefabriek Gouda waar de doorontwikkeling plaats zal moeten vinden en daarna de mogelijke invulling met culturele partijen. We beschrijven de inhoudelijke invulling van het concept en geven per partij aan wat ze toevoegen aan de Chocoladefabriek en wat de Chocoladefabriek voor hen kan betekenen.

In het financiële gedeelte beschrijven we de businesscase. Hierin zetten we de investeringen en opbrengsten uiteen voor de Gemeente Gouda, de Bibliotheek Gouda en het Atelier voor Vrede en Vrijheid.

Tot slot beschrijven we de risico's en we sluiten af met een conclusie en advies.

Besluitvorming

De afgelopen anderhalf jaar hebben we hard gewerkt en flink geïnvesteerd. Door bestaande samenwerkingspartijen te betrekken en nieuwe te vinden. Door uitvoerig in gesprek te gaan met elkaar over wensen, behoeften, mogelijke samenwerking en kansen. En door daar waar mogelijk samenwerking op verkennende wijze alvast vorm te geven.

De uitvoerende partijen zijn enthousiast over de plannen voor de ontwikkeling van een breed toegankelijke culturele verdieping binnen de Chocoladefabriek. Dit heeft in het voorjaar van 2018 geleid tot een eerste visiestuk waarvan de raad reeds kennis heeft genomen. Nu ligt er niet alleen een praktische en inhoudelijke uiteenzetting maar ook een financiële onderbouwing en hebben samenwerkingspartijen een intentieverklaring ondertekend. Het is tijd voor besluitvorming.

¹ Entartete Kunst is een Duitse term die in nazi-Duitsland (1933-1945) werd gebruikt om kunst aan te duiden die niet aan de eisen van het nationaalsocialistische regime voldeed.

Deel 1 De fysieke ruimte voor de doorontwikkeling

Op 28 februari 2014 werd de Chocoladefabriek geopend. Een vernieuwend concept, waarin, zoals Prinses Laurentien aangaf, de wil om te innoveren centraal staat. Een unieke samenwerking tussen de Bibliotheek Gouda, het Streekarchief Midden-Holland, de Drukkerswerkplaats en horecaonderneming Kruim. Een plek waarin niet alleen inspireren en leren centraal staat, maar ook creëren. Dit concept is inmiddels door de Gouwenars omarmd en heeft er toe geleid dat de Chocoladefabriek per week meer dan 10.000 bezoekers ontvangt, tegenover minder dan 5000 bezoekers in de drie oude bibliotheken en de leeszaal van het Streekarchief. Een flinke groei dus waarmee de Chocoladefabriek op sommige vlakken uit zijn jasje groeit en regelmatig nee moet verkopen. Bijvoorbeeld aan studenten en scholieren die een studieplek zoeken of organisaties die (vergader)ruimte willen huren.

Het gebouw

De nieuwe Chocoladefabriek is gevestigd in het oude stadskantoor, op de begane grond en de eerste verdieping. De tweede en derde verdieping staan leeg. De tweede verdieping is een integraal onderdeel van het pand zoals dat door de firma Steenland als fabriek in de jaren zeventig is ontworpen. De derde verdieping is er later op gebouwd volgens de minimale bouwweisen die tijdens de crisisjaren begin jaren tachtig golden en is daarom in slechte staat. Dat heeft grote consequenties voor de staat van de verdieping op dit moment. Zo golft de vloer en lekt het dak.

Verhuur van het pand

De onderste twee verdiepingen worden door de Gemeente Gouda verhuurd aan de Bibliotheek Gouda. De Bibliotheek heeft vervolgens gebruikersovereenkomsten met de bewoners: het Streekarchief Midden-Holland, de Drukkerswerkplaats en Kruim, en met Gouda FM (gebruiker sinds voorjaar 2017).

De gemeente heeft de afgelopen vier jaar meerdere pogingen ondernomen om een huurder te vinden voor de twee bovenste verdiepingen. Dit is tot nu toe niet gelukt. Een belangrijke reden hiervoor is dat de kosten die noodzakelijk zijn voor het in gebruik nemen van de verdiepingen fors zijn. Daarmee zijn beide verdiepingen in de huidige staat aan te merken als niet courante verhuurobjecten.

In 2016 ontstond, mede door de langdurige leegstand, het idee om het succes van de Chocoladefabriek verder te vergroten door het concept uit te breiden. Er waren meerdere partijen die een toekomst in de Chocoladefabriek voor zich zagen, waaronder het Filmmuseum en het voormalig Verzetsmuseum Zuid-Holland. Met deze partijen is berekend wat het zou kosten om hen te huisvesten, een goede exploitatie te waarborgen én het pand te verduurzamen. Dit gebeurde met instemming van de gemeente en duidelijke uitspraken vanuit de gemeenteraad en het College van B&W. De kosten bedroegen € 4.000.000,-. De gemeenteraad vond deze investering te hoog en de risico's in het concept te groot maar heeft wel gevraagd om aan een ander plan voor de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek te werken waarbij de kosten aanzienlijk lager liggen. Deze businesscase is ons antwoord op die vraag.

Voorafgaand aan het opstellen van de businesscase is het gesprek geopend met de afdeling Vastgoed van de Gemeente Gouda en het bouwkundig bureau dat door de gemeente is gevraagd om het proces verder te begeleiden, Van der Meijs Bouwmanagement. De conclusie van Van der Meijs Bouwmanagement was dat de 3^e verdieping bouwkundig in zodanige slechte staat is, dat het niet verstandig is om hierin te investeren. Sloop van deze verdieping is volgens de bouwkundig adviseur verreweg de beste optie.

Voor de tweede verdieping, onderdeel van de oorspronkelijke constructie, geldt dat niet. Maar hier geldt wel dat er moet worden geïnvesteerd om het gebouw gebruiksklaar te maken. Gebruiksklaar betekent een lege verdieping waar aan alle brandeisen, binnenklimaatseisen (zoals luchtcirculatie), en vluchtwegen is voldaan. Het bouwkundig bureau heeft aangegeven dat bij gebruik van de ruimte door een groep van 100 tot 300 mensen het, ongeacht de inrichting, rond de €1.000.000,- zal kosten. Dat is een behoorlijk bedrag voor een ruimte van 979 m². Om de kosten zo sober mogelijk te houden, hebben we daarom gevraagd of het mogelijk is om met een minimale afwerking uiteindelijk voor € 1.000.000,- de ruimte zowel gebruiksklaar te maken als in te richten. Hierin zijn de kosten voor een architect van € 50.000,- en een bouwkundig adviseur van € 20.000,- meegenomen.

Het antwoord hierop was dat dit mogelijk is, maar ook dat dit wel scherp is begroot. Met deze aanpassingen ontstaat er een ruimte waarin grotere groepen mensen kunnen verblijven. De afwerking is niet zodanig dat er kantoren in gehuisvest kunnen worden. Wat wel kan is een tentoonstellingsruimte, een techniekwerkplaats, (les)lokalen en enkele vergaderruimtes. Meer informatie over de fysieke invulling kan worden gevonden in het bouwkundig rapport van Van der Meijs Bouwmanagement.

De afdeling vastgoed van de Gemeente Gouda heeft vervolgens aangegeven dat de businesscase voor de afdeling vastgoed positief moet zijn. Dat betekent dat de huur de investeringen moet dekken en dat hiervoor de standaard afschrijvingstermijnen worden gehanteerd. Die zijn 15 jaar voor technische installaties en 20 jaar voor de benodigde bouwkundige aanpassingen. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de discontovoet die de gemeente Gouda hanteert voor zulke investeringen. Die is 3% per jaar. Zie hiervoor ook de cijfers in de businesscase.

De businesscase is mede haalbaar omdat één van de partijen, het Atelier voor Vrede en Vrijheid, bereid is mee te investeren in de verbouwing van de Chocoladefabriek, waardoor de kosten voor de gemeente niet €1.000.000,- maar € 780.000,- bedragen. Mochten de plannen voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid niet doorgaan, dan komen de volledige kosten voor de verbouwing op de schouders van de gemeente te liggen.

Daarmee wordt de opdracht die de gemeenteraad en het college hadden geformuleerd om te komen tot een nieuwe invulling nog concreter.

Kom met een invulling van de tweede verdieping van de Chocoladefabriek die:

- 1) *Een aanvulling vormt op het huidige concept van de Chocoladefabriek;*
- 2) *Zorgt voor een positieve businesscase voor de afdeling vastgoed van de Gemeente Gouda;*
- 3) *Huurprijs die opbouwt naarmate de inkomsten uit de businesscase toenemen.*

Deel 2 De inhoudelijke invulling van het concept

Cultureel ondernemerschap

De zowel commerciële als maatschappelijke functie van de zalen in de Chocoladefabriek levert regelmatig spanning op. Bewoners van de Chocoladefabriek kunnen niet alle maatschappelijke activiteiten onderbrengen in het gebouw en voor commerciële bedrijven die de weg naar de Chocoladefabriek weten te vinden, is vaak niet genoeg ruimte beschikbaar. Voor beide soort activiteiten is behoefte aan meer ruimtes in het gebouw. De extra ruimte op de tweede verdieping biedt de huidige en nieuwe bewoners mogelijkheden om cultureel te ondernemen door ruimtes te verhuren maar ook door gezamenlijk te programmeren volgens een verdienmodel.

Leren

De doorontwikkeling van de tweede verdieping biedt ruimte om het concept van de Chocoladefabriek en het educatieve aanbod op het gebied van leren verder te verbreden en te verdiepen door samen te werken met educatieve partijen zoals taalaanbieders die zijn aangesloten bij het Taalhuis en de Brede School. Vanzelfsprekend blijft de Bibliotheek een veelzijdig palet aan cursussen en workshops rondom taal en verhaal aanbieden.

Denken

Gouda is de stad van vrijdenkers als Erasmus en Coornhert en één van de plekken waar het Europese humanisme is uitgedacht en ontwikkeld. Het is niet meer dan logisch om van de Chocoladefabriek een 'Denkfabriek' te maken waar Gouwenaren in aanraking komen met ethiek en waar ze worden uitgedaagd om het eigen denken en dat van anderen te onderzoeken. Met programma's rondom vrijheid en burgerschap krijgt dit stuk geschiedenis van de stad Gouda de vaste plek die het verdient.

De organisatie die dit gaat vormgeven, het Atelier voor Vrede en Vrijheid, staat in de steigers en is klaar om te starten. Het Streekarchief denkt mee over de inzet van de bestaande infrastructuur, netwerk en collectie en de Bibliotheek werkt met beide partijen samen op het gebied van programmering. Daarnaast werkt het Atelier van Vrede en Vrijheid straks samen met (inter)nationale en regionale allianties. Een welkome en logische, en te zijner tijd spraakmakende aanvulling op het uitgebreide culturele aanbod van de Chocoladefabriek.

Creëren

Tot slot biedt de doorontwikkeling van de tweede verdieping een nieuwe impuls aan de creatietak van de Chocoladefabriek. De mediawerkplaats, de drukkerswerkplaats en de jeugdwerkplaats, ze zijn er voor actieve gebruikers die zelf ook zaken *maken*. Op de tweede verdieping willen we samen met partijen als de Brede School Gouda, Hogeschool Driestar, MBO Rijnland, Stichting Klasse, VR Space en Sociaal Fonds Bouwnijverheid de stap zetten naar een heuse Techniekwerkplaats. Een vernieuwend en innovatief concept dat momenteel in meerdere bibliotheken in Nederland op eigen wijze ontstaat. In Alphen aan de Rijn heet het een FABLAB, in Amsterdam heeft de Openbare Bibliotheek vijf *makers spaces* geopend die het maakonderwijs verder moeten stimuleren en in Rotterdam is in de Centrale Bibliotheek ook net een *makers space* geopend. Uniek in Gouda is dus niet zozeer de betrokkenheid van de Bibliotheek, dat is een gegeven in bijna elke gemeente. Wat uniek is in Gouda, is de grote betrokkenheid van diverse maatschappelijke partners die bereid zijn om samen met ons zo'n werkplaats vorm te geven. Dit in tegenstelling tot andere gemeentes, waar het vooral een samenspel

betreft tussen de gemeente als subsidiegever en de Bibliotheek als uitvoerder.

In navolging van het succesvolle Taalakkoord (op 4 september 2017 ondertekend door maar liefst 30 organisaties) wil de Bibliotheek dit najaar een even succesvol ondertekend Techniekakkoord kunnen presenteren

De verschillende partijen

De partijen die we opnemen in de businesscase dragen alle zowel inhoudelijk als financieel bij. Hieronder volgt een uiteenzetting van de inhoudelijke bijdrage.

Het Atelier voor Vrede en Vrijheid

Het voormalig Verzetsmuseum werkt aan een nieuw concept en programma rondom morele oordeelsvorming in het Groene Hart: het Atelier voor Vrede en Vrijheid. Na 25 jaar Verzetsmuseum worden collectie, educatie, expositie en organisatievorm veranderd en aangepast aan de 21^e eeuw.

De voormalige collectie wordt volledig doorgelicht en opnieuw gepresenteerd in een eigen expositieruimte op de tweede verdieping van de Chocoladefabriek in de vorm van belevingspaden waarin bezoekers vluchten en burgerschap echt kunnen beleven. Daarnaast wordt de Vroman Vrede Route in het trappenhuis van de Chocoladefabriek een vast onderdeel van een bezoek aan het gebouw.

Ook het Ontmoetingscafé, dat nu al iedere week plaatsvindt in de Steenlandzaal van de Chocoladefabriek, wordt een vast onderdeel van de programmering op de tweede verdieping, waar het aansluit op diverse taalactiviteiten en mogelijk kan worden uitgebreid.

In de regio komen diverse mini-ateliers met reizende exposities en een fietsroute rondom herdenken in het Groene Hart.

Voor workshops en groepsbezoeken blijft de organisatie samenwerken met het primair onderwijs uit de regio en de Brede School Gouda. In de jeugdwerkplaats van de Chocoladefabriek komt het voormalig Tribunaal in de vorm van de morele dilemmashow waaraan zowel kinderen als volwassenen kunnen meedoen. Workshops vinden o.a. plaats in de Drukkerswerkplaats die tijdens de verbouwing van de tweede verdieping, onder meer voor dit doel, een glazen omlijsting krijgt.

Als voorproefje op het nieuwe concept start het Atelier voor Vrede en Vrijheid in samenwerking met de Chocoladefabriek dit jaar al met het thematische project *Vrijheid in beeld* waarbij cartoons en de vrijheid van meningsuiting centraal staat. Voor de beoogde tentoonstelling over entartete kunst, die niet had kunnen ontstaan zonder het netwerk van het Streekarchief, zijn de voorbereidingen begonnen.

Stichting Taalontmoeting

Stichting Taalontmoeting is de grootste aanbieder in Gouda die zonder winstoogmerk taallessen aan niet inburgeringsplichtige volwassenen biedt. De stichting wordt aangestuurd door een bestuur en voor 12 uur per week ondersteund door één betaalde kracht. Vrijwilligers, veelal met een didactische achtergrond, verzorgen de lessen in groepen van 6-12 deelnemers. De stichting is voor een groot deel al gehuisvest in de Chocoladefabriek en maakt nu gebruik van de zalen op de eerste verdieping. Daarnaast verzorgen zij lessen in de wijken, onder andere in het Nelson Mandela Centrum. Het aantal groepen groeit ieder jaar, de stichting is enorm populair vanwege de bevoegen docenten. Bovendien werkt de stichting aan het verbeteren van de lessen door in kleinere groepen te gaan werken. De stichting is daarom op zoek naar een vaste plek waar ze meer groepen kunnen faciliteren en hebben aangegeven dit het liefste te willen doen in de Chocoladefabriek.

Samenwerking met de Bibliotheek (o.a. cursussen Digisterker, Leren solliciteren en gezamenlijk boeken lezen) en het Taalhuis ligt voor de hand.

Heycom/VR Space

Heycom is een commerciële organisatie en ICT beheerder van verschillende instellingen in Gouda, waaronder de Bibliotheek Gouda, het Streekarchief Midden-Holland en het Atelier voor Vrede en Vrijheid. Sinds december 2018 is het kantoor van het bedrijf gehuisvest in de Chocoladefabriek.

Sinds 2018 is Heycom onder de naam VR Space begonnen met een start-up op het gebied van high-tech. De start-up biedt onder andere ervaringen/belevingen aan inwoners van Gouda en omstreken met als doel kennisvergarig, educatie en amusement. Bijvoorbeeld met concepten op het gebied van Virtual Reality, Interactieve Media, 3D Printing en Serious Gaming. VR Space ziet in de Chocoladefabriek de ideale plek om met deze concepten te experimenteren en ze in de markt te zetten.

In de mediawerkplaats op de eerste verdieping start VR Space nog voor de zomer van 2019 met het aanbieden van Roomscale VR, waarbij bezoekers met twee personen tegelijkertijd een VR beleving naar wens kunnen meemaken.

Op de tweede verdieping komt een *simulator based VR* waarbij bezoekers gebruik kunnen maken van een simulatorkast. Zoals een race- of flightsimulator of VRBIKE fietstrainer.

Tot slot kunnen bezoekers straks naar de VR Cinema in de Chocoladefabriek en een 3D/VR film beleven. Voor de VR Cinema zijn slechts stoelen en brillen nodig, deze VR Cinema kan dus op verschillende plekken in de Chocoladefabriek worden opgebouwd.

Inhoudelijk zien zowel de huidige als de nieuwe bewoners van de Chocoladefabriek veel mogelijkheden voor samenwerking en thematische programmering. Zo werkt VR Space op dit moment al in samenwerking met de Bibliotheek Gouda aan een spannende beleving waarbij kinderen en volwassenen een reis met de lift uit *Abeltje* (van Annie M.G. Schmidt) kunnen maken en heeft VR Space voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid een toepassing gemaakt waarbij bezoekers samen met een kind uit die regio door de verwoestingen van een oorlog lopen.

Ook voor het vormgeven van programma's in de Techniekwerkplaats zijn al gesprekken gaande, bijvoorbeeld voor een leerlijn rondom *augmented* en virtual reality.

Techniekwerkplaats

Als iets urgent is aan het begin van de 21^e eeuw is het wel dat onze houding ten opzichte van techniek moet worden veranderd. In onze huidige maatschappij is een ernstig tekort ontstaan aan vakmensen in de bouw, de ICT, de werktuigbouwkunde, water- en bodembeheer en sectoren rondom duurzaamheid. Jongeren en ouders weten onvoldoende over de mogelijkheden van techniek en hebben vaak een verkeerd beeld van het arbeidsperspectief in de technische sector. Er kiezen nog steeds te weinig jongeren voor een technische opleiding. Leerkrachten in het primair onderwijs zijn onvoldoende toegerust en de scholen zijn niet voldoende uitgerust voor goede technieklessen. Tegelijkertijd zijn er de laatste jaren allerlei moderne technologieën goedkoop en makkelijk beschikbaar geworden en staat het bedrijfsleven te springen om samen te werken met het onderwijs. Dat maakt het technisch onderwijs in zowel het PO, VO als MBO urgent (te meer daar alle Nederlandse basisscholen vanaf 2020 aandacht moeten hebben voor Wetenschap en Techniek in het curriculum). Maar nergens in Gouda is nog een centrale plek waar deze ontwikkelingen in het technische onderwijs samenkomen en worden gefaciliteerd.

De Chocoladefabriek is een logische plek waar scholen straks terecht kunnen voor techniekonderwijs, thematische programma's en waar al een en ander wordt aangeboden rondom *computational thinking*. Programmeren is ten slotte ook een taal en 'leren en creëren rondom 21^{ste} eeuwse vaardigheden' beschouwt de Bibliotheek Gouda als één van haar belangrijkste taken.

In de Techniekwerkplaats koppelen we op vindingrijke en creatieve wijze taal aan techniek en bieden we maakonderwijs. Je vind er 3D-printers, robots en allerhande elektronica waarmee kinderen, zowel jongens als meisjes, denkers en doeners, op een laagdrempelige manier kunnen ontwerpen, maken, programmeren, bouwen, verbeteren, robots creëren en diverse materialen combineren. Er is ruimte om ideeën fysiek uit te werken en technieken onder de knie te krijgen die in de 21^e eeuw steeds belangrijker worden. Gouda moffelt dit niet weg in een loods op een bedrijventerrein, maar biedt mogelijkheid midden in het (aandachts)centrum: de Chocoladefabriek.

In voorbereiding op de ontwikkeling van de Techniekwerkplaats hebben de Bibliotheek Gouda en Techniekpunt Gouda/Brede School de handen ineen geslagen. Op zoek naar ideeën, commitment, draagvlak en mogelijke bijdragen in de toekomst in de vorm van programmering, sponsoring, materialen en/of leerwerkplekken.

Er zijn één of meerdere gesprekken gevoerd met onderstaande partijen. Techniekpunt/Brede School heeft nu al toegezegd €10.000,- te willen besteden aan programmering in de Techniekwerkplaats.

- Pauline van Norden, duurzaamheidsmakelaar Gemeente Gouda;
- Brancheorganisaties zoals Bouwend Nederland, SPB Bouw, de OTIB, installatiewerk Nederland,
- Bedrijven zoals BAM infraconsult, Centric (informatietechnologie), Croda, de Vries en Verburg (bouwbedrijf), Depot 24 (meubelgroothandel), Eneco, Excent Tandtechniek, GBC, Gouda Natuursteen, Mokveld Valves (fabrikant), Nederhoff (kraanbedrijf), Siemens, Slangen Staal, Eteck (duurzame warmte en koude), SWV Hout, van Beek Electrotechniek, van Wijnen (bouwbedrijf);
- Ondernemers uit Gouda en omstreken zoals Zuheire Alkazzaz, spullengraveren.nl, Atelier Tabaknaus, Webspring, Wonderwel;
- Vrijwilligersorganisaties zoals Coderdojo;
- Educatieve instellingen zoals Cultuurhuis Garenspeerij;
- Scholen, zoals Driestar Educatief (HBO), GSG Leo Vroman mavo (VO), Hogeschool Driestar (HBO), Hoorbeeck College (MBO), MBO Rijnland (MBO), Goudse Waarden (VO), GSG het Segment (VO), Carmel College (VO), Driestar College (VO), Wellant College (VMBO/MBO);
- Goudasfalt;
- Het Groene Hart Ziekenhuis;
- NME/ODMH Gouda (omgevingsdienst);
- Techniektalent.nu en Woerdens Techniektalent;

Naast samenwerking met bovengenoemde organisaties staat de Chocoladefabriek altijd open voor nieuwe allianties. Het gebouw is, we benadrukken het nog maar eens, *van en voor alle Gouwenaren*.

Deel 3 de businesscase

We beschrijven de businesscase voor de drie sleutelpartijen omdat zij elk vanuit hun eigen rol, zowel inhoudelijk als financieel, essentieel zijn voor het laten slagen van de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek. De gemeente heeft een belangrijke rol als verhuurder en eigenaar van het pand, en daarnaast natuurlijk ook één als aanjager van het cultureel domein. De Bibliotheek is onmisbaar als betrouwbare partner, die de rol als hoofdhuurder op juiste wijze kan vervullen. Tot slot zou deze businesscase niet haalbaar en realistisch zijn als er geen bijdrage aan de initiële investeringen door het Atelier voor Vrede en Vrijheid zou worden gedaan. De investeringen van de verschillende partijen kunnen dan ook niet los van elkaar gezien worden.

De Gemeente Gouda

Investering voor de gemeente

De investering in de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek voor de gemeente als verhuurder vergt € 780.000,-. Daarnaast zal er € 220.000,- door het Atelier voor Vrede en Vrijheid worden ingebracht. Hierdoor komen de totale kosten van de verbouwing van de tweede verdieping op € 1.000.000,-. De kosten zijn onder te verdelen in:

- **De verbouwingskosten** om de verdieping gebruiksklaar te maken. Dit zijn de kale kosten die nodig zijn om de verdieping zo op te leveren dat er bezoekers mogen verblijven. Denk hierbij aan luchtcirculatie, brandveiligheid, nooduitgangen, wc's.
- **De inrichtingskosten.** Dit gaat om muren, tafels, werkbanken, stoelen en presentatiemogelijkheden.
- **De kosten voor afschrijving.** De afschrijvingstermijnen die worden aangehouden voor de verbouwingskosten zijn 15 jaar voor de technische installaties en 20 jaar voor de fysieke aanpassingen aan de ruimte. Dit zijn de standaardtermijnen voor dit soort investeringen van de Gemeente Gouda. Ook is het belangrijk om de afschrijvingstermijn te koppelen aan de juiste rekenrente, zodat het juiste rendement kan worden berekend. Hiervoor gebruiken we de rekenmethodes van de Gemeente Gouda zelf, waarbij er wordt gerekend met een rente van 3% per jaar.

Kosten voor de gemeente

De Bibliotheek Gouda en het Atelier voor Vrede en Vrijheid hebben voor de uitbreiding van hun capaciteit, opstart en eerste jaren van exploitatie van deze uitgebreide culturele hotspot extra middelen nodig. Aan de gemeente als aanjager binnen het culturele domein wordt daarom een extra bijdrage gevraagd. Ook vraagt de bibliotheek een garantstelling van de gemeente in het geval er huurders wegvallen.

- **Extra bijdrage Atelier voor Vrede en Vrijheid.** Er zal er vanuit het nieuwe Atelier voor Vrede en Vrijheid een extra bijdrage van € 28.000 worden gevraagd voor de programmering en het verder uitbouwen van deze rol en functie. Hier staan ambitieuzere doelstellingen en prestatieafspraken tegenover dan in het verleden bij het Atelier voor Vrede en Vrijheid het geval was. Naast de publieke middelen rekent de organisatie op meer inkomsten uit bezoekersstromen en private middelen. De bijdrage van de gemeente is daarbij essentieel om de organisatie op de juiste wijze te kunnen inrichten.
- **Extra bijdrage Bibliotheek.** De Bibliotheek Gouda is de leidende partij in de doorontwikkeling van de 2^e verdieping en heeft hier zelf al een flinke financiële bijdrage aan geleverd. Door de inzet van de Bibliotheek is het mogelijk geworden om een inhoudelijk en financieel plan aan te leveren waar zowel de Bibliotheek als het Streekarchief en het Atelier voor Vrede en Vrijheid

achter staan. De programmering, beleving, educatie en verbinding in de Chocoladefabriek kan hierdoor naar een hechter en nóg Goudser niveau getild worden. Door de kosten van de herontwikkeling en de maatschappelijke doelstellingen is het niet te verwachten dat dit kostenneutraal kan door verhuur en het aantrekken van voldoende bewoners die bijdragen aan het concept van leren en creëren. Om de plannen op verantwoorde wijze neer te zetten en uit te werken is het essentieel dat de exploitatie van de verdieping wordt ondersteund met een structurele subsidie van €84.600,-.

- **Garantstelling gemeente voor verhuur.** De gemeente heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor één hoofdhuurder die de zaken regelt rondom het concept Chocoladefabriek. Gezien de grootte, de financiële draagkracht en de culturele en maatschappelijke doelstelling is het logisch dat dit de Bibliotheek blijft. De Bibliotheek geeft aan dat er daarvoor wel een duidelijke afspraak moeten worden gemaakt met de gemeente: als één van de dragende activiteiten niet meer plaatsvindt, zijnde het Atelier voor Vrede en Vrijheid of de Techniekwerkplaats, spant de Bibliotheek zich in voor het vinden van een nieuwe partner en een nieuwe invulling van de vrijgekomen ruimte binnen het concept. Mocht het binnen een half jaar niet lukken om hieraan invulling te geven, dan wordt de ruimte teruggegeven aan de verhuurder, zijnde de gemeente. Dan stopt de huur en heeft de gemeente de vrijheid om zelf naar een andere invulling van de ruimte te zoeken.

Opbrengsten voor de gemeente

De jaarlijkse investering van de Gemeente Gouda zorgt voor een vernieuwend en breed toegankelijk concept. Hiermee kan de stad Gouda voorop lopen in de ontwikkeling van het culturele, maatschappelijke en educatieve aanbod aan haar bewoners.

Met deze bijdrage zorgen de Bibliotheek en andere partners ervoor dat substantieel méér Goudse jeugd interesse ontwikkelt in techniek. Ten tweede bieden we aan alle Gouwenaars en bezoekers van Gouda een aansprekend programma dat aanzet tot het nadenken over en toepassen van morele keuzes.

Naast de kosten kan de gemeente als verhuurder rekenen op de volgende opbrengsten:

- **Huurinkomsten** ten opzichte van de huidige situatie waarbij de verdieping leegstaat.
- **Gezonde exploitatie en verbeterde verhuurderpositie.** Omdat in dit voorstel alle partijen een financiële bijdrage leveren aan de doorontwikkeling biedt dit de gemeente Gouda de kans om met een grote investering van de kant van de gebruikers een verdieping te ontwikkelen tegen geringere kosten dan wanneer dit geheel door de gemeente zelf zou moeten gebeuren. Daarmee leidt de verbouwing van de tweede verdieping van de Chocoladefabriek niet alleen tot een culturele verrijking van Gouda, maar ook tot een gezonde exploitatie.

De Bibliotheek Gouda

Investering voor de Bibliotheek

De Bibliotheek Gouda is als beoogd hoofdhuurder van de tweede verdieping een belangrijke financiële pijler onder de businesscase. Het is de Bibliotheek die uiteindelijk verantwoordelijk is voor de betaling van de huur aan de gemeente. Het is daarnaast de Bibliotheek die een belangrijke bijdrage levert aan de ontwikkeling van het concept Leren en Creëren en die deelt in de kosten voor de kwartiermakers. De Bibliotheek ziet, net als de andere partijen, veel mogelijkheden die dit concept biedt voor de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek. De Goudse werkplaats voor taal en verhaal gaat nog meer leven door de toevoeging van de modernste media als VR, door experimenten met allerlei soorten techniek in de Techniekwerkplaats en natuurlijk door de verbinding met de verschillende identiteiten en allianties die Gouda en het Groene Hart vormgeven.

Om de verwachtingen waar te maken is het belangrijk dat er voor de Bibliotheek een realistische en constructieve businesscase ligt. De doorontwikkeling van de tweede verdieping mag niet ten koste gaan van de Bibliotheek Gouda (collectie, programmering, de bestrijding van laaggeletterdheid en de kinderbibliotheken).

De investering in de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek voor de Bibliotheek Gouda bestaat uit twee onderdelen:

- **De kosten voor fysieke aanpassingen:** Deze bestaan uit onder meer de kosten voor de aanpassing van de begane grond en de eerste verdieping (om het concept dwars door het gehele pand te versterken). Op de begane grond wordt de mogelijkheid gecreëerd om grotere groepen te ontvangen en zijn ook meteen elementen van het toekomstige Atelier voor Vrede en Vrijheid zichtbaar. Ook start de Vroman Vrede Route reeds op de begane grond. Tot slot wordt de jeugdafdeling van de Bibliotheek zo vormgegeven dat deze nog aantrekkelijker is voor alle leeftijden en nog beter is verbonden met de rest van de bewoners en het gebouw. Op de eerste verdieping wordt de Drukkerswerkplaats zo ingericht dat deze ook kan dienen als vergaderlocatie en/of tentoonstellingsruimte voor onder meer het Atelier voor Vrede en Vrijheid en het Streekarchief.
- **De kosten voor de kwartiermakers.** De Bibliotheek draagt bij aan de kosten van de kwartiermakers, nadat er eerder ook al is geïnvesteerd in de haalbaarheidsstudie van AEF rondom de uitbreiding van het concept. Deze investeringen zijn gedaan vanuit het oogpunt van maatschappelijke verantwoordelijkheid (en tegemoetkomend aan de wens van de gemeenteraad voor de doorontwikkeling inclusief het voormalige Verzetsmuseum Zuid/Holland) en de mogelijkheden voor een uitgebreider cultureel ondernemerschap.

Kosten voor de Bibliotheek

De kosten voor de Bibliotheek bestaan uit:

- **Huurkosten:** deze bestaan uit de m2prijs die de gemeente doorberekent aan de Bibliotheek.
- **Gebruikerskosten:** Deze bestaan uit huurders- en serviceonderhoud door Gemeente Gouda, gas, water en licht, belasting en waterschap, schoonmaakkosten en vuilafvoer en bedragen in totaal € 88.900,- per jaar.
- **Bewonerskosten:** Deze bestaan uit extra personeelskosten voor roostering, extra kosten voor beveiliging en extra personeelskosten voor facilitaire ondersteuning door de conciërge van de Chocoladefabriek en bedragen in totaal € 26.900,- per jaar.

Deze kosten worden doorberekend aan de toekomstige gebruikers en bewoners.

De opbrengsten voor de Bibliotheek Gouda

De kostendekking bestaat uit de huur/ en servicekosten die de Bibliotheek doorberekent aan de Stichting Taalontmoeting, de Techniekwerkplaats, VR Space/Heycom, het Atelier voor Vrede en Vrijheid en Mirakel. Deze dekken een deel van de huurprijs van de Gemeente Gouda.

Daarnaast zorgt de investering van de Bibliotheek Gouda voor een uitbreiding van het aantal partijen waarmee gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het concept Chocoladefabriek en een verdieping en vrebreding van het huidige aanbod op het gebied van leren en creëren.

Het Atelier voor Vrede en Vrijheid

Investerings voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid

De derde essentiële partner is het Atelier voor Vrede en Vrijheid. Er wordt door het Atelier voor Vrede en Vrijheid geïnvesteerd om de plek in de Chocoladefabriek en de regionale ateliers op een goede wijze op te zetten. Deze investering betaalt zich uit in een blijvende aandacht voor vrede, vrijheid en verdraagzaamheid en zorgt vanaf het derde jaar voor een blijvend rendement.

Kosten voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid

De investering in de doorontwikkeling van de Chocoladefabriek voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid betaalt uit drie onderdelen:

- **De investeringen** in de nieuwe organisatie, totaal bestaande uit € 270.000,- voornamelijk in de eerste twee jaar waarvan:
 - € 220.000,- in de tweede verdieping
 - € 50.000,- in de aanpassingen op de begane grond en de eerste verdieping
- **Exploitatiekosten** Een levensvatbaar Atelier voor Vrede en Vrijheid heeft een noodzakelijke omzet van €262.000,- en €129.600,- aan personeelslasten. Dat is een behoorlijke verhoging ten opzichte van de huidige begroting en zal veel vragen van de personele bezetting van de organisatie. Het is in de ogen van de kwartiermakers echter ook de minimale begroting waarmee het Atelier voor Vrede en Vrijheid een gezonde financiële positie kan opbouwen en daardoor blijvend een rol van belang kan spelen in het denken over vrede, vrijheid en verdraagzaamheid.
- **Huur, gebruikers- en bewonerskosten:** Deze bestaan uit een bijdrage aan de Chocoladefabriek in de gebruikers- en bewonerskosten. Met deze bijdrage wordt het Atelier voor Vrede en Vrijheid één van de belangrijke bewoners in de Chocoladefabriek en vindt het er ook werkelijk een thuisbasis.

Opbrengsten voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid

De belangrijkste opbrengst van de investering in de doorontwikkeling is voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid de kans op een vernieuwende manier thema's als burgerschap, vrijheid, vluchten en migratie op de kaart te zetten. Dit is van grote meerwaarde voor de samenleving en brengt de thema's uit het oude Verzetsmuseum tot leven in de hedendaagse tijd en het nieuwe Atelier voor Vrede en Vrijheid.

4. Risico's

Risico's voor de Bibliotheek Gouda

De Bibliotheek neemt een gecalculeerd risico ten opzichte van haar normale bedrijfsvoering en zegt 'ja' tegen een concept dat op sommige punten nog niet is uitgewerkt. Zo moeten het Atelier voor Vrede en Vrijheid en de Techniekwerkplaats zich in de praktijk nog bewijzen. Het betekent ook een kans die kan leiden tot een nog groter succes van de Chocoladefabriek en een verdere verbreding van het profiel van de Bibliotheek. Bovendien komt er ruimte voor de Bibliotheek om meer activiteiten te programmeren en kan de leerlijn rondom programmeren, robotica en techniek verder worden uitgewerkt.

Daarmee heeft het voor de Bibliotheek nut om zich ondanks de risico's toch te committeren aan een verdere ontwikkeling van de tweede verdieping en om als hoofdhuurder op te treden. Hiervoor is echter wel vereist dat de risico's overzichtelijk blijven. Vandaar het advies van de kwartiermakers om als gemeente en verhuurder een garantie aan de Bibliotheek te geven.

Risico's voor de Gemeente Gouda

Om het concept op te zetten is een financiële ondersteuning van de gemeente nodig in de vorm van subsidie. Die subsidie is nodig omdat het nieuwe concept een belangrijke maatschappelijke meerwaarde voor de Goudse samenleving heeft. Alle concepten die nieuw zijn zullen in de eerste jaren flexibel genoeg moeten zijn om te worden aangepast. Als een concept niet flexibel genoeg is om zichzelf aan te passen dan sneuvelt het. Door de financiële betrokkenheid van de gemeente is dit ook een risico voor de gemeente. Daarnaast is het risico dat een van de twee kernactiviteiten op de tweede niet goed tot zijn recht komt en de gemeente als verhuurder op zoek moet naar een nieuwe huurder voor dat gedeelte van het pand. Deze verantwoordelijkheid wordt wel gedeeld met de Bibliotheek, die het eerste half jaar op zoek zal gaan naar een nieuwe huurder. Bovendien heeft de gemeente als verhuurder dan een gebruiksklare ruimte in de aanbidding, in tegenstelling tot de ruimte in huidige staat.

Naast dit concept zijn er voor de gemeente nog twee andere opties. De eerste optie is om de tweede verdieping geheel zelf door te ontwikkelen en te verhuren. Dan zullen de investeringskosten gelijk zijn aan die van het huidige plan, of nog hoger worden indien er aan kantoorruimte wordt gedacht. Bovendien vervalt dan de bijdrage van €220.000,- die het Atelier voor Vrede en Vrijheid inbrengt.

De tweede optie is om de verdieping leeg te laten staan, waarbij niet moet worden vergeten dat ook leegstand geld kost en de komende jaren alleen maar meer geld gaat kosten bij gebrek aan onderhoud.

Risico's voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid

Het Atelier voor Vrede en Vrijheid neemt een groot risico. Er wordt fors geïnvesteerd in een nieuw concept, waarvan de verschillende pijlers zich nog moeten bewijzen. Daarnaast wordt er meer geïnvesteerd dan in de businesscase terug kan worden verdiend. De reden dat het Atelier voor Vrede en Vrijheid bereid is om deze risico's te nemen en het financiële verschil te aanvaarden is de overtuiging dat het ontzettend belangrijk is om in Gouda en Midden-Holland het verhaal van vrede, vrijheid en morele oordeelsvorming te vertellen. Daarmee geven de investeringen het Atelier voor Vrede en Vrijheid de mogelijkheid om aan de rest van Nederland te laten zien hoe op een goede manier op lokaal en regionaal niveau het denken over vrede en vrijheid kan worden vormgegeven in de 21^e eeuw.

5. Conclusie en advies

Voor u ligt dé kans om de Chocoladefabriek Gouda als de culturele hotspot van Gouda verder te ontwikkelen, waarmee het een nog uniekere plek wordt voor taal en verhaal, techniek, ambacht en denkkraft. Een plek waar we onszelf kunnen voorbereiden op alle uitdagingen die de 21^{ste} eeuw voor ons in petto heeft. Een plek die de nieuwsgierigheid van Gouwenaren blijvend prikkelt.

Met dit plan is de Chocoladefabriek toekomstbestendig en klaar voor de komende tien jaar. Van de begane grond tot de tweede verdieping zal het er nog meer bruisen dan voorheen: Er zijn cursussen, culturele avonden, workshops, taalhuisactiviteiten, tentoonstellingen, VR-belevingspaden, de grootste dichter van Gouda, Leo Vroman, is prominent aanwezig en we zijn het start- en eindpunt voor de culturele verbinding van Gouda en de regio.

Het cultureel en maatschappelijk rendement hiervan is duidelijk uit te drukken. De Bibliotheek kan haar profiel als Werkplaats voor Taal, Verhaal en Techniek verder verstevigen, er komt meer programmering voor de bezoekers van de Chocoladefabriek en groepen die nu niet of nauwelijks in aanraking komen met cultuur in Gouda. Zij kunnen via een andere instroom (bijvoorbeeld het Ontmoetingscafé) kennis maken en deelnemen. Bovendien vullen de activiteiten en werkzaamheden van het Streekarchief en het Atelier voor Vrede en Vrijheid elkaar zeer goed aan en kan er door samenwerking een prachtige toekomst worden vormgegeven.

De betrokken partijen zijn bereid om geld te investeren en daarmee een verdere verbreding en verdieping van de Chocoladefabriek mogelijk te maken. Tegelijkertijd vragen deze partijen hierbij iets terug van de gemeente. De inzet is voor het Atelier voor Vrede en Vrijheid een forse verhoging van de subsidie. Voor de Bibliotheek is het een bijdrage in de bescheiden oplopende exploitatiekosten. Tevens wordt de gemeente als verhuurder gevraagd om een gedeelte van de benodigde investeringen te faciliteren, zoals de inrichting. Naast het culturele en maatschappelijke rendement, krijgt de gemeente financieel ook het nodige van de organisaties terug. Het Atelier voor Vrede en Vrijheid is bereid om € 220.000,- te investeren in de verbouwing van de tweede verdieping en nog eens € 50.000,- bij te dragen aan de aanpassing van de begane grond en de eerste verdieping. Daardoor kan het pand tegen een lager bedrag gebruiksklaar worden gemaakt dan anders het geval was geweest.

Het advies van de kwartiermakers is om de plannen voort te zetten en te starten met de verbouwing van de tweede verdieping. Er ontstaat iets bijzonders in Gouda waarbij inclusiviteit, creativiteit en mondigheid hand in hand gaan. We dienen wederom voor andere bibliotheken en multifunctionele gebouwen in Nederland als inspiratiebron, zij zullen weer in grote getale op bezoek komen om 'de kunst af te kijken.'

Businesscase tweede verdieping Chocoladefabriek Gouda								
		2020	2021	2022	2023	2024		
Exploitatie 2e verdieping		1-7 tm 31-12						
<i>indexatie</i>			2%	2%	2%	2%		
Gebruikerskosten	m2							
Huurprijs Gemeente Gouda	979	€ 58.700	€ 119.800	€ 122.200	€ 124.600	€ 127.100		
Huurders- en service-onderhoud gemeente Gouda		€ 4.100	€ 8.300	€ 8.500	€ 8.700	€ 8.900		
Gas, water, licht		€ 13.700	€ 28.000	€ 28.600	€ 29.200	€ 29.800		
Belasting en waterschap		€ 2.000	€ 4.100	€ 4.200	€ 4.300	€ 4.400		
Schoonmaakkosten		€ 22.800	€ 46.500	€ 47.400	€ 48.300	€ 49.300		
Vuilafvoer		€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000		
Verzekering		PM	PM	PM	PM	PM		
Totaal gebruikerskosten 2e verdieping		€ 102.300	€ 208.700	€ 212.900	€ 217.100	€ 221.500		
Gebruikerskosten per m2		€ 209	€ 213	€ 217	€ 222	€ 226		
Bewonerskosten tweede verdieping								
Personeelskosten roostering		€ 3.100	€ 6.300	€ 6.400	€ 6.500	€ 6.600		
Inhuur beveiligingspersoneel		€ 2.800	€ 5.700	€ 5.800	€ 5.900	€ 6.000		
Huismeester voor 8 uur per week extra (20 totaal)		€ 7.300	€ 14.900	€ 15.200	€ 15.500	€ 15.800		
Licentie software boekingsysteem SEM		PM	PM	PM	PM	PM		
Totaal		€ 13.200	€ 26.900	€ 27.400	€ 27.900	€ 28.400		
Totale kosten 2e verdieping		€ 115.500	€ 235.600	€ 240.300	€ 245.000	€ 249.900		
Inkomsten								
Vaste onderverhuur :	m2							
Atelier		€ 32.750	€ 65.500	€ 66.800	€ 68.100	€ 69.500		
Extra invulling		€ 10.000	€ 20.000	€ 20.400	€ 20.800	€ 21.200		
Taalontmoeting		€ 6.000	€ 12.000	€ 12.200	€ 12.400	€ 12.600		
VR Space		€ 6.750	€ 13.500	€ 13.800	€ 14.100	€ 14.400		
Mirakel		€ 10.000	€ 20.000	€ 20.400	€ 20.800	€ 21.200		
Totaal inkomsten verhuur	0	€ 65.500,00	€ 131.000,00	€ 133.600,00	€ 136.200,00	€ 138.900,00		
Per saldo exploitatie 2e verdieping	979	€ 50.000,00	€ 104.600,00	€ 106.700,00	€ 108.800,00	€ 111.000,00		
Extra inkomsten activiteiten 2e verdieping bibliotheek								
Inkomsten techniek werkplaats		€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		
Extra verhuur ruimten 2e verdieping		€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000		
Extra Inkomsten bibliotheek 2e verdieping		€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000		
EXPLOITATIE RESULTAAT 2E VERDIEPING bibliotheek		€ -40.000	€ -84.600	€ -86.700	€ -88.800	€ -91.000		
Dekking :								
Subsidie gemeente Gouda		€ 40.000	€ 84.600	€ 86.700	€ 88.800	€ 91.000		17