

# Scenariostudie Cultuurhuis Woudenberg

Opdrachtgever  
**Gemeente Woudenberg**

Datum  
19 september 2023

Referentie  
1728001-0070.0.4

Auteur(s)  
de heer drs. M.A. Otto MBA  
mevrouw ir. M.A.C. Kools



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>7.</b>	<b>Conclusie</b>	<b>19</b>
1.1.	Aanpak	3	7.1.	Voorkeursscenario	19
1.2.	Leeswijzer	3	7.2.	Vervolgstappen	19
<b>2.</b>	<b>Visie Cultuurhuis</b>	<b>4</b>	7.3.	Omissie	20
2.1.	Positieve gezondheid	4			
2.2.	Gebruikers Cultuurhuis	5			
	<i>Een dag in het Cultuurhuis</i>	<b>6</b>			
<b>3.</b>	<b>Samenwerking en ruimtprogramma</b>	<b>7</b>			
3.1.	Wensen van de huidige gebruikers	7			
3.2.	Ruimtprogramma	8			
3.3.	Organisatorische samenwerking	9			
<b>4.</b>	<b>Scenario's</b>	<b>10</b>			
4.1.	Scenario 1: Renovatie (o.b.v. MJOP)	10			
4.2.	Scenario 2: Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit	10			
4.3.	Scenario 3: Nieuwbouw op huidige locatie	11			
4.4.	Scenario 4: Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg	11			
<b>5.</b>	<b>Multicriteria analyse</b>	<b>13</b>			
5.1.	Afwegingscriteria	13			
5.2.	Methode van score	13			
<b>6.</b>	<b>Financiën</b>	<b>16</b>			
6.1.	Toelichting op financiële doorrekeningen	16			
6.2.	Investeringskosten	16			
6.3.	Exploitatielasten	16			
6.4.	Exploitatieopbrengsten	17			
6.5.	Conclusie financiën	18			

# 1. Inleiding

In het coalitieakkoord van 2022 heeft het college van de gemeente Woudenberg besloten dat de functie van Cultuurhuis (ontmoeting, culturele activiteiten, bibliotheek, oudheidskamer) behouden moet blijven en ook in de toekomst in het centrum van Woudenberg gevestigd moet zijn.

Het Cultuurhuis is gevestigd in het centrum van Woudenberg in een gebouw dat sinds ca. 15 jaar in eigendom is van de gemeente. Het gebouw is naar schatting zo'n 40 jaar oud. Voor het verwachte reguliere onderhoud is een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) beschikbaar. Echter, bij voortzetting van het gebruik dient het gebouw vernieuwd en verduurzaamd te worden.

Om een goede afweging te laten maken over de toekomst van het Cultuurhuis is de voorliggende businesscase opgesteld. Het doel van de scenariostudie en de business case is het selecteren van een scenario dat aan de gestelde randvoorwaarden voldoet en tegelijk een financieel en functioneel acceptabele oplossing biedt voor zowel de gemeenteraad als de gebruikers.

In de voorliggende businesscase worden vier scenario's omschreven:

- Scenario 1: Renovatie (o.b.v. MJOP)
- Scenario 2: Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit
- Scenario 3: Nieuwbouw op huidige locatie
- Scenario 4: Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg

## 1.1. Aanpak

De aanpak om te komen tot een volledige afweging bestaat uit vier inhoudelijke stappen:

1. *Inventarisatie en analyse*: de ruimtelijke, gebouwelijke, financiële en kwalitatieve randvoorwaarden zijn in beeld gebracht.
2. *Scenario ontwikkeling*: uitwerking van de vier genoemde scenario's. Er is per scenario gekeken naar de ruimtelijke inpassing, de kosten voor het scenario en de kwalitatieve consequenties.

3. *Conclusies*: aan de hand van een multicriteria-analyse zijn de scenario's beoordeeld en laten we de conclusies vanuit kwalitatief en financieel oogpunt zien.
4. *Rapportage en presentatie*: de bevindingen zijn verwerkt in het voorliggende rapport en gepresenteerd aan gebruikers en inwoners van Woudenberg.

## 1.2. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de visie en missie van het Cultuurhuis omschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk de relatie met het beleidskader van de gemeente toegelicht. In *hoofdstuk 3* volgt een toelichting op de gewenste vorm van samenwerking. Op basis van de samenwerkingsvorm is een vlekkenplan met ruimteprogramma opgesteld. Hoofdstuk 3 zal ook beknopt ingegaan op de organisatiestructuur. Vervolgens worden in *hoofdstuk 4* de verschillende scenario's nader toegelicht. *Hoofdstuk 5* gaat in op de multicriteria analyse. In *hoofdstuk 6* worden de scenario's voorzien van een financieel kader. *Hoofdstuk 7* dient als afsluitend hoofdstuk van dit scenario-onderzoek.

## 2. Visie Cultuurhuis

De invulling van het concept Cultuurhuis kent verschillende verschijningsvormen. Een overkoepeld thema voor de invulling van een Cultuurhuis is dat het een plek moet zijn waar kunst en cultuur centraal staan. Ze dient als huiskamer voor het dorp waar kunst, cultuur en horeca elkaar ontmoeten en versterken. In een Cultuurhuis zijn dan ook vaak meerdere samenwerkingspartners ondergebracht. Daarnaast moeten de activiteiten van het Cultuurhuis laagdrempelig zijn voor de inwoners.

Elk Cultuurhuis is door zijn eigen verschijningsvorm uniek, zo ook het Cultuurhuis in Woudenberg. De visie van het Cultuurhuis Woudenberg, in 2019 geformuleerd en bij dit onderzoek opnieuw in beschouwing genomen, richt zich met name op de ontmoetingsfunctie. In de levendige huiskamer kunnen inwoners en gebruikers samenkomen voor laagdrempelige activiteiten zoals het drinken van een kopje koffie, het lezen van een krant of een lezing bijwonen.

*'Het Cultuurhuis is de levendige huiskamer voor culturele en maatschappelijke ontmoeting in Woudenberg'*

In de visie van het Cultuurhuis Woudenberg zijn drie pijlers benoemd:

- **De Levendige Huiskamer:** 'een inspirerende omgeving, waar de ontmoetingen voor, tijdens en na activiteiten plaatsvinden'
- **Culturele ontmoeting:** 'de historie-ontwikkeling-toekomst worden verbeeld in kunst en presentaties'
- **Maatschappelijke ontmoeting:** 'het meedoen in de maatschappij en laagdrempeligheid vormen de basis voor het Cultuurhuis'

In de toekomst kan het Cultuurhuis nog meer worden dan de bovengenoemde punten. Het Cultuurhuis is in de toekomst ook:

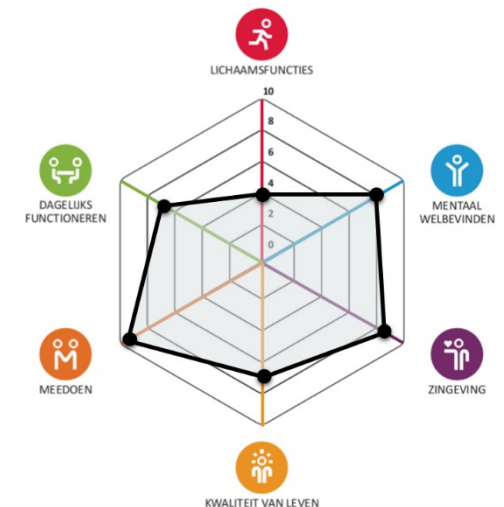
- Een plek waar mensen (met een afstand tot de arbeidsmarkt) kansen krijgen;
- Iedereen zich welkom voelt en kan meedoen met activiteiten;
- Een professionele organisatie en;
- Het kloppende culturele en kunstzinnige hart van Woudenberg.

### 2.1. Positieve gezondheid

Het model van Positieve Gezondheid van Machteld Huber biedt goede aanknopingspunten voor een succesvol Cultuurhuis. De gemeente Woudenberg hanteert het model van Positieve Gezondheid als een van de richtsnoeren in het beleidskader van het Sociaal Domein.

In Positieve Gezondheid staat een betekenisvol leven centraal. Het richt zich niet op de ziekte of het probleem, maar op mensen zelf, op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt. Het draagt bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. En om zo veel mogelijk eigen regie te voeren. De zes dimensies van Positieve Gezondheid zijn lichaam, gevoel & gedachten, zinvol leven, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks leven. Aandacht voor de zes dimensies heeft een preventieve werking. Het zorgt ervoor dat mensen hun leven als zinvol ervaren én zodanig invullen dat het hun gezondheid ten goede komt.

Voor het Cultuurhuis is bekeken op welke dimensies van positieve gezondheid het kan inspelen. In figuur 2-1 is het ingevulde spinnenwebmodel voor het Cultuurhuis te zien. Het Cultuurhuis zorgt op een laagdrempelige manier voor ontmoetingen waardoor mensen het gevoel krijgen dat ze mee doen in de maatschappij, kunnen (blijven) genieten van hun leven en zich over het algemeen vrolijk voelen.



*Figuur 2-1 Ingevuld model Positieve Gezondheid voor het Cultuurhuis*

## 2.2. Gebruikers Cultuurhuis

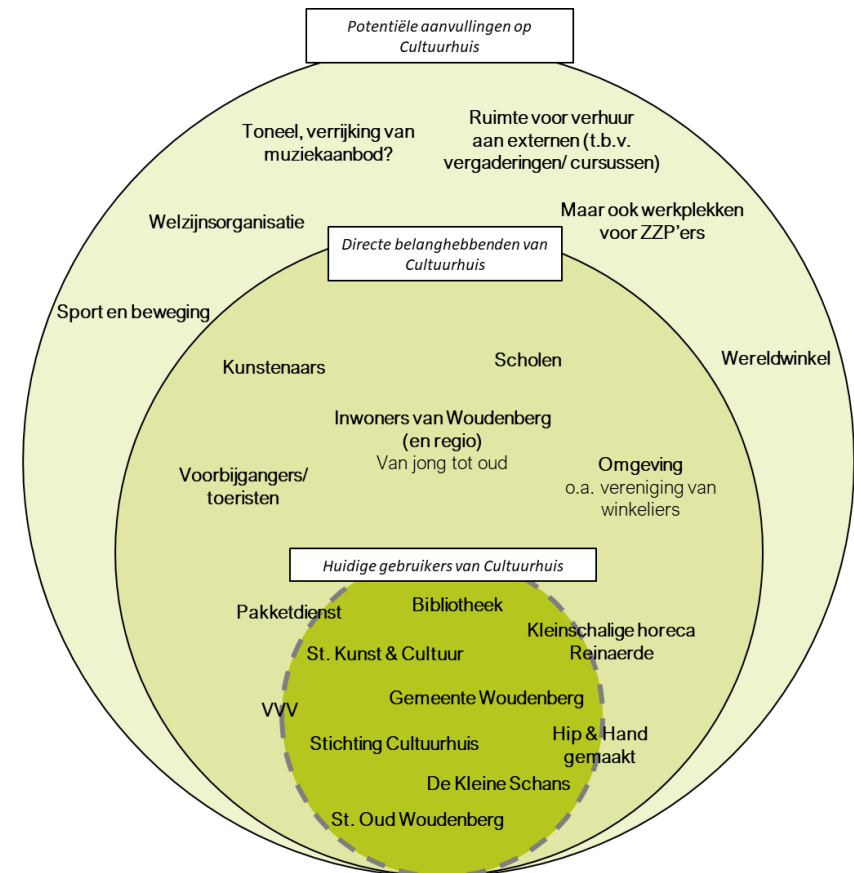
In figuur 2-2 is een overzicht van de huidige gebruikers, directe belanghebbenden en potentiële aanvulling te zien.

Op dit moment zijn er vijf hoofdgebruikers in het Cultuurhuis, namelijk Coöperatie De Kleine Schans, Stichting Kunst en Cultuur, Stichting Oud Woudenberg, de Bibliotheek Woudenberg en Stichting Cultuurhuis. Naast deze hoofdgebruikers zijn er nog enkele kleinere afnemers aanwezig in het gebouw, waaronder het VVV informatiepunt, pakketdienst van DPD, Hip & Handgemaakt en de kleinschalige horeca van Reinaerde.

De verschillende gebruikers trekken een rijk publiek aan. Inwoners van Woudenberg kunnen gebruik maken van de faciliteiten, maar ook uit de regio.

Toeristen/voorbijgangers komen door het VVV informatiepunt het Cultuurhuis binnen waardoor zij geprikkeld kunnen worden om deel te nemen aan activiteiten. Ook zijn er met regelmaat schoolbezoeken aan het Cultuurhuis.

Er is verkend welke functies of gebruikers een mogelijke toevoeging kunnen zijn op de huidige gebruikers van het Cultuurhuis. De mogelijkheid om ruimte te verhuren voor externen (voor ofwel vergaderingen/cursussen maar ook voor werkplekken voor ZZP'ers) wordt als kans benoemd. De komst van een welzijnsorganisatie sluit zowel bij de culturele partners als De Kleine Schans aan. Op dit moment is er in de gemeente Woudenberg geen welzijnsorganisatie aanwezig, maar de gemeente wil wel meer inzetten op preventieve zorg en collectieve laagdrempelige ondersteuning.



Figuur 2-2 Gebruikers van het Cultuurhuis

## Een dag in het Cultuurhuis

Het Cultuurhuis is (zo goed als) het gehele jaar open, zodat inwoners maximaal gebruik kunnen maken van de verschillende faciliteiten en activiteiten. Maar wat beleeft een bezoeker van het Cultuurhuis op een reguliere dag? Die beleving zou er als volgt uit kunnen zien:



Het is een zonnige woensdagmiddag in de lente van 2028 en we zijn op weg naar het Cultuurhuis. Vanaf de straat zien we de expositie van Kunst en Cultuur al hangen. De schilderwerken en beelden worden vol trots gepresenteerd aan de voorbijgangers. Bij de entree worden we welkom geheten door een van de vele vrijwilligers van het Cultuurhuis. Bij de entree zien we het programma van die week hangen en weten we wat er vandaag allemaal nog gaat komen. Ook zien we duidelijk welke partners er allemaal in het gebouw zitten. En worden we geprikkeld om eens bij een van de activiteiten mee te doen.



De eerste stop van ons is in de huiskamer. Hier kunnen we rustig landen. De huiskamer is het hart van het Cultuurhuis waarmee de verschillende gebruikers verbonden zijn. Zelf nemen we plaats aan de leestafel. Hier kunnen we rustig een (lokale) krant lezen en verzorgt Reinaerde ons met een versnapering. Even verderop in de huiskamer zien we enkele zzp'ers werken. Ze zijn er voor enkele uren neergestreken, ontmoeten er hun werkrelaties en handelen hun e-mail af. Een enkeling van hen maakt geregeld een praatje met de medewerkers van Reinaerde.

Nadat wij onze koffie op hebben vervolgen we onze dag. We maken een stop bij Oud Woudenberg. Van de straat hadden we al een voorproefje gekregen, maar eenmaal binnen worden we verrast door de rijke collectie. In de tentoonstelling is een oude opzet van een klasje en woonkamer te zien. Door de vrijwilligers wordt ons vol trots verteld over het werk wat zij verrichten en stellen ze ons op de hoogte dat er die avond een historische film vertoond wordt in de huiskamer.



Aangrenzend aan Oud Woudenberg staat de expositie van de kunstenaars opgesteld. Hier zien we de prachtige schilderijen en beelden die cursisten van Kunst en Cultuur gemaakt hebben. Vanaf de straat konden we ze al zien maar binnen kunnen we meer stilstaan bij wat er precies afgebeeld wordt.



Verderop in het gebouw komen we bij de bibliotheek uit. Hier zien we een hoek waar voorgelezen wordt aan een groepje kinderen en wordt een ouder echtpaar geholpen met hun digitale vraagstukken. De ruimte van de bibliotheek is een lichte open ruimte met een ruime collectie aan boeken. Voor zowel kinderen, jeugd

als volwassenen zijn er boeken te vinden. Tussen de boekenkasten door vinden we kleine zitjes.

Naast het 'vrij' rondlopen door het gebouw/ exposities zijn er ook vele cursussen aan de gang. Een groep kinderen is aan het schilderen in een van de ateliers en bij de bibliotheek krijgt een groep uitleg over digitale vaardigheden. Voor de cursussen dient men zich vooraf aan te melden. Maar als er nog een plekje vrij is, is er een mogelijkheid om aan te schuiven.

In de avonduren sluit het Cultuurhuis niet. Er vinden kleine concerten en filmavonden plaats waarbij de opkomst flink is. Bij het verlaten van het gebouwen worden we nogmaals getriggerd om terug te komen voor een van de vele andere activiteiten.

### 3. Samenwerking en ruimteprogramma

Op dit moment hebben de verschillende gebruikers hun eigen ruimte en wordt er nog beperkt van elkaars ruimten gebruik gemaakt. Daarnaast heeft de Stichting Cultuurhuis zelf geen ruimten om eigen activiteiten (of aanvragen) in te organiseren.

De wens richting de toekomst is om, nog meer dan nu het geval is, vanuit het gezamenlijke te organiseren. Te denken valt aan een themamaand waaraan verschillende activiteiten van de gebruikers gekoppeld kunnen worden. Wat hierin ondersteunend kan zijn, zijn ruimtes die door de Stichting Cultuurhuis zelf in te zetten zijn. De programmacoördinator heeft zo meer mogelijkheden om een goed cultureel programma neer te zetten.

#### 3.1. Wensen van de huidige gebruikers

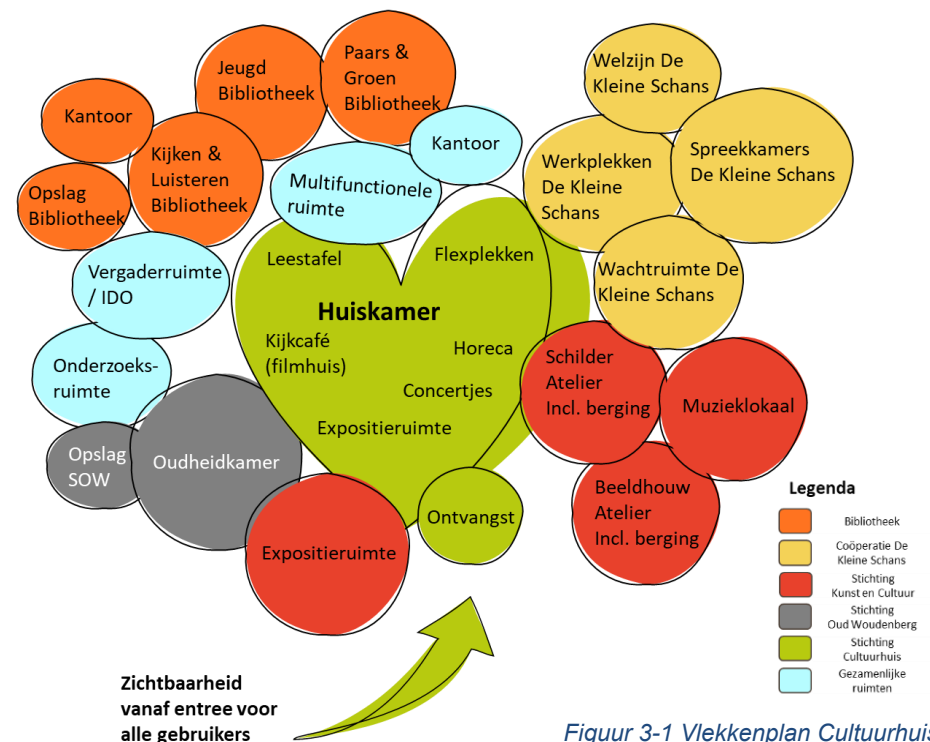
Het 'nieuwe' Cultuurhuis dient in ieder geval de huidige gebruikers te kunnen huisvesten. Bij de verschillende gebruikers is nagevraagd wat voor ruimten zij in de toekomst nodig denken te hebben en welke synergiemogelijkheden zij zien. In combinatie met de mate van samenwerking kan het vlekkenplan (zie figuur 3-1) samengesteld worden voor het 'nieuwe' Cultuurhuis. In het vlekkenplan is nog geen rekening gehouden met de grootte van de ruimten. Het gaat hierin met name om de relaties tussen de gebruikers en de mogelijke ruimten die gedeeld/gezamenlijk kunnen zijn.

Wat belangrijk is bij de positionering van de ruimten, is dat de huiskamer het hart moet zijn van het Cultuurhuis. In het hart kunnen ontmoetingen plaatsvinden, worden bezoekers gastvrij ontvangen en is er duidelijk aangegeven waar welke activiteit plaats vindt in het gebouw. Vanaf de buitenkant van het gebouw moet het zichtbaar zijn wat er gebeurt binnen. O.a. de exposities van Kunst en Cultuur en de Oudheidkamer zouden vanaf het straatbeeld duidelijker naar voren mogen komen. Bezoekers voor de bibliotheek en De Kleine Schans komen gerichter naar het Cultuurhuis toe dan passanten. De bibliotheek en De Kleine Schans kunnen daarom iets verder van de entree gepositioneerd worden.

In het gewenste vlekkenplan is er naast de individuele ruimten ook gekeken naar ruimten die multifunctioneel of gedeeld ingezet kunnen worden. In de multifunctionele

ruimte kunnen cursussen vanuit de Bibliotheek georganiseerd worden of Stichting Cultuurhuis kan deze ruimte verhuren aan externen voor een vergadering. De hoofdgebruiker van deze ruimte zal in beginsel de Bibliotheek zijn, vanwege hun grote vraag om cursussen te faciliteren voor o.a. digitale vaardigheden. Echter zullen zij niet 40 uur per week de ruimte bezetten en kan er in de 'open' tijdsloten door andere gebruikers/ externen gebruik van gemaakt worden. Dit geldt eveneens voor de onderzoeksruimte van Oud Woudenberg. Wanneer zij de ruimte niet behoeven, kan een van de andere gebruikers naar deze ruimte uitwijken.

Naast de binnenruimte is er ook een wens om de buitenruimte meer te betrekken bij het gebouw. Bijvoorbeeld een klein terras voor in de zomerperiode of een tuin waar vanuit De Kleine Schans activiteiten in georganiseerd kunnen worden. Een bergruimte voor buitenmateriaal is dan ook wenselijk.



Figuur 3-1 Vlekkenplan Cultuurhuis

### 3.2. Ruimteprogramma

Op basis van het vlekkenplan kan een globaal ruimteprogramma opgesteld worden. In het ruimteprogramma gaan we uit van een nieuwe situatie. De verschillende ruimtes worden in deze ruimtestaat toebedeeld aan een van de hoofdgebruikers.

In een nieuwe situatie kunnen enkele punten worden geoptimaliseerd, zoals:

- Aansluiting van cursusruimte bibliotheek bij huiskamer middels een flexibele wand zodat afhankelijk van de groeps grootte de ruimte aangepast kan worden.
- Bij De Kleine Schans zou gekeken kunnen worden naar een hogere flexfactor bij de werkplekken.
- Er worden nu meerdere vergaderruimtes aangegeven. Geen van deze ruimtes wordt 40 uur gebruikt. Er kan dan gekeken worden naar verbeterd deelgebruik van deze ruimtes.
- De expositieruimte zou meer geïntegreerd kunnen worden in de huiskamer.
- Bruto-nuttig verhouding (de verhouding tussen het effectief te gebruiken vloeroppervlak enerzijds en technische, constructieve en verkeersruimtes anderzijds) kan bij een ontwerptraject verder geoptimaliseerd worden. Hierdoor is er meer 'verhuurbaar' oppervlak in het gebouw.

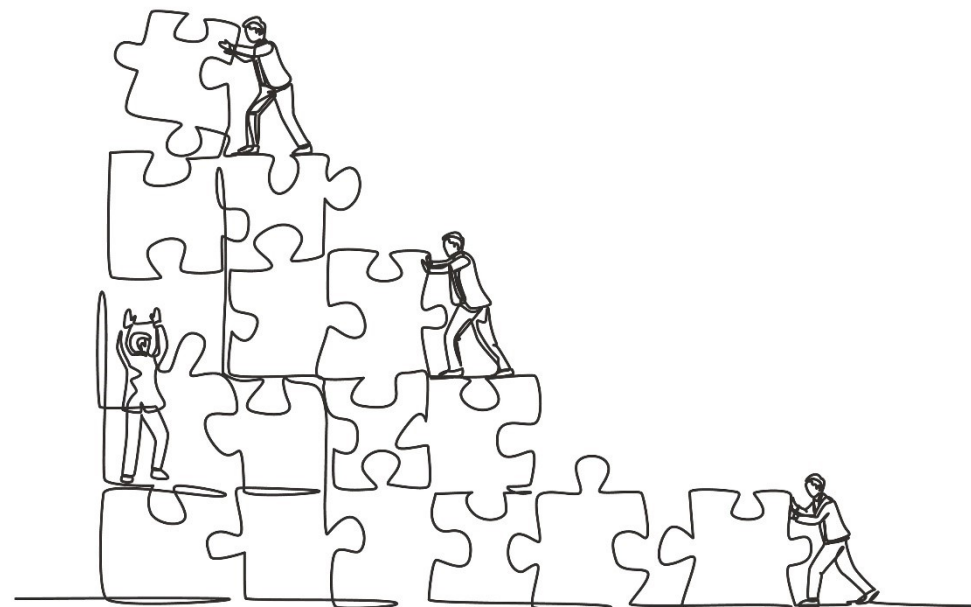
Bij een nieuwe situatie, waarbij de huidige contouren van het gebouw behouden blijven, is het de vraag of het programma zoals het geschetst is in het globale ruimteprogramma daadwerkelijk ook gaat passen in het bestaande gebouw. Het huidige gebouw kent zijn beperkingen zoals het atrium en het relatief grote trappenhuis/ lift. De mogelijkheid bestaat dat er concessies op het programma gedaan moeten worden. Niettemin kan een creatieve architect met slimme ontwerp oplossingen het programma mogelijk toch goed inpassen.

	aantal ruimten	afmeting per ruimte (m <sup>2</sup> )	totale ruimte (m <sup>2</sup> )	totaal nvo Stichting (m <sup>2</sup> )	totaal nvo Oud Woudenberg (m <sup>2</sup> )	totaal nvo Kunst en Cultuur (m <sup>2</sup> )	totaal nvo Bibliotheek (m <sup>2</sup> )	totaal nvo Kleine Schans (m <sup>2</sup> )	totaal nvo (m <sup>2</sup> )	Opmerkingen
<b>Cultuurhuis Woudenberg</b>										
<b>A1</b>	<b>RUITES</b>									
Huiskamer	1	100	100	100					100	
Oudheidkamer	1	160	160		160				160	
Onderzoekruimte	1	50	50		50				50	
Opslag SOW	1	65	65		65				65	
Expositieruimte	1	80	80			80			80	
Schilderatelier	1	60	60			60			60	
berging schilderatelier	1	15	15			15			15	
Beeldhouatelier	1	130	130			130			130	
berging beeldhouatelier	1	25	25			25			25	
Cursusruimte	1	40	40			40			40	
Kantoorruimte Bibliotheek	1	30	30				30		30	
Collectieruimte	1	400	400				350		350	
Cursusruimte Bibliotheek (40-60p)	1	80	80				80		80	
Wachruimte Kleine Schans	1	25	25					25	25	
Lage' spreekkamer Kleine Schans	1	10	10					10	10	
Spreekkamers Kleine Schans (6p)	2	12	24					24	24	
Spreekkamers Kleine Schans (8p)	2	18	36					36	36	
Werkplekken Kleine Schans	30	6	180					180	180	Arbo hoeveelheid
Vergaderruimte (20p)	1	30	30					30	30	
<b>A2</b>	<b>ALGEMENE RUITES</b>									
Pantry's verdiepingen	2	15	30	6	6	6	6	6	30	Uitgangspunt 2 pantry's
Algemene berging	1	50	50	10	10	10	10	10	50	
Randruimten Kleine Schans	1	30	30					25	25	o.a. opslag, patchruimte
<b>TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK</b>				<b>116</b>	<b>291</b>	<b>366</b>	<b>476</b>	<b>346</b>	<b>1.595</b>	
<b>B1</b>	<b>OVERIGE RUITEN</b>									
Toiletten medewerkers / bezoekers	1	45	45	45					45	1 blok per 500m <sup>2</sup> NO á 15m <sup>2</sup> , inclusief
Werk-/Schoonmaakkast	1	5	5	5					5	
<b>SUBTOTAAL OVERIGE RUITEN</b>				<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	
<b>C1</b>	<b>VERKEERS- EN TECHNISCHE RUITEN</b>									
Entree incl garderobe	1	25	25	5	5	5	5	5	25	ingang naar huiskamer toe
Circulatie ruimten/ centrale ruimte	1	239	239	48	48	48	48	48	239	15% van FNO, horizontaal verkeer, zoveel mogelijk functioneel inzetten.
Technische ruimten	1	96	96	19	19	19	19	19	96	6% van fno
<b>SUBTOTAAL FNO - NVO</b>				<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>360</b>	
<b>SUBTOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK</b>				<b>238</b>	<b>363</b>	<b>438</b>	<b>548</b>	<b>418</b>	<b>2.005</b>	
<b>TARRA VLOEROPPERVLAK</b>										
constructie, wanddikte	10%			24	36	44	55	42	200	
<b>subtotaal</b>				<b>24</b>	<b>36</b>	<b>44</b>	<b>55</b>	<b>42</b>	<b>200</b>	
<b>TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK</b>				<b>262</b>	<b>399</b>	<b>482</b>	<b>603</b>	<b>460</b>	<b>2.205</b>	



### 3.3. Organisatorische samenwerking

De scenariostudie voor het Cultuurhuis gaat primair over de toekomstige exploitatie van het Cultuurhuis. De studie is daarmee voornamelijk gericht op de programmering, het ruimtegebruik, de investeringen in renovatie of nieuwbouw en de financiële exploitatie. Niettemin bepalen de keuzes over de manier waarop de gebruikers en gemeente hun samenwerking organisatorisch formaliseren en de wijze waarop zij de exploitatie vormgeven (kosten en opbrengsten verdelen) mede het draagvlak voor de toekomstige exploitatie. Het memorandum d.d. 9 augustus 2023 geeft de huidige situatie met knelpunten weer. Het beschrijft tevens een alternatief model voor de toekomstige exploitatie en organisatie. Dit model kan de knelpunten wegnemen en zorgen voor een inhoudelijk sterke programmering, optimaal ruimtegebruik en een verhoging van de inkomsten. Tevens maakt het model transparant wat de prijs is van het Cultuurhuis in relatie tot de waarde, die de raad aan de maatschappelijke en culturele activiteiten toekent.



## 4. Scenario's

De intentie is om scenario's te vinden waarbij in elk geval de culturele gebruikers bij elkaar in één gebouw gehuisvest worden, maar het liefst alle gebruikers. Dit heeft geresulteerd in de volgende scenario's:

- **Scenario 1:** Renovatie (o.b.v. MJOP)
- **Scenario 2:** Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit
- **Scenario 3:** Nieuwbouw op huidige locatie
- **Scenario 4:** Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg

### 4.1. Scenario 1: Renovatie (o.b.v. MJOP)

In dit scenario wordt het huidige Cultuurhuis minimaal gerenoveerd. Er wordt geïnvesteerd in de klimaatinstallaties en minimale aanpassingen in de indeling. Aangezien er minimaal gerenoveerd gaat worden, zal de energieprestatie van het gebouw niet extreem verbeterd gaan worden. Het comfort in het gebouw zal wel op een acceptabel niveau komen.

Er wordt bij dit scenario rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Na gemiddeld 15jaar dienen de meeste installaties groot onderhoud/vervanging te krijgen. Op dat moment dient de investering dan ook afgeschreven te zijn.

Het Cultuurhuis wordt bij dit scenario niet anders ingedeeld. De gebruikers zullen op hun huidige posities blijven zitten. Er zal dan ook geen optimalisatie komen in het functioneel gebruik van het gebouw. De mogelijkheden voor verhuur (ofwel opbrengsten) worden in dit scenario daarmee niet verbeterd.

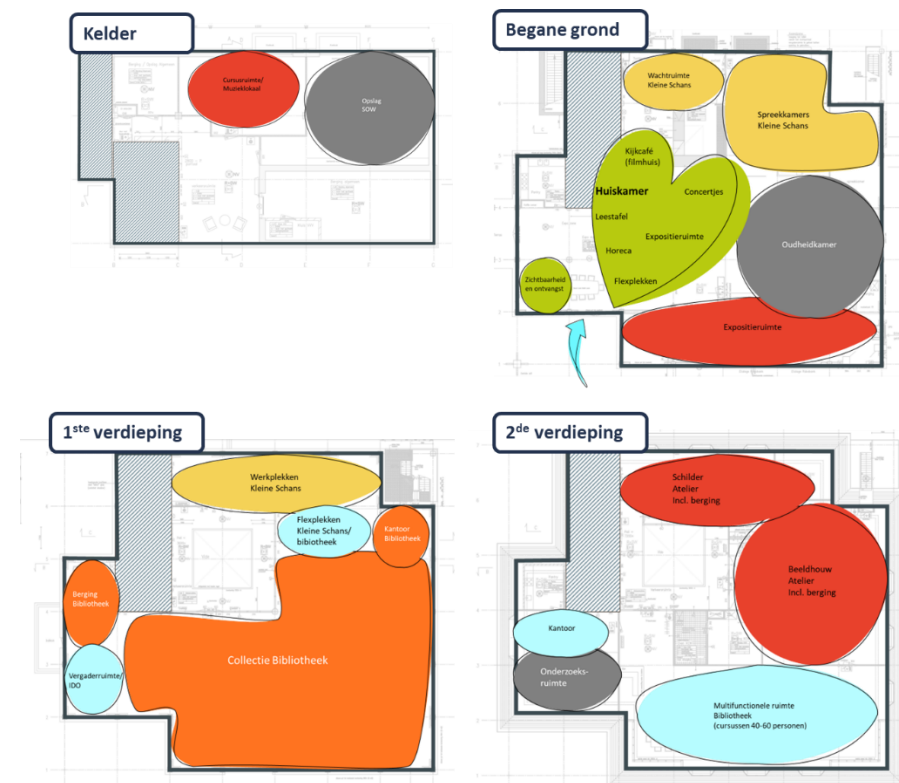
### 4.2. Scenario 2: Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit

In dit scenario wordt het huidige Cultuurhuis grootschalig gerenoveerd. Het gehele gebouw zal verduurzaamd worden met als ambitie een *energieneutraal gebouw* (ENG). Financieel is dit meegenomen. Er dient echter wel nog nader onderzocht te worden of ENG technisch haalbaar is.

Er wordt bij dit scenario rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 25 jaar.

Door het gebouw grondig te renoveren is er ook een mogelijkheid om het gebouw anders in te delen. Op deze manier kunnen de ruimten functioneler ingedeeld worden. Daarnaast kan er ook gezocht worden naar medegebruik bij elkaar. In figuur 4-1 is een optie van een dergelijke indeling te zien.

De ingrepen die voorzien worden, zijn dermate omvangrijk dat het gebouw tijdens de renovatie niet gebruikt kan worden. Dit betekent dat de gebruikers tijdelijk elders gehuisvest dienen te worden. Financieel is de tijdelijke huisvesting in de onderliggende berekeningen niet meegenomen.



Figuur 4-1 Optie voor indeling Cultuurhuis

### 4.3. Scenario 3: Nieuwbouw op huidige locatie

In dit scenario wordt er voor het gehele Cultuurhuis nieuwbouw gerealiseerd. Alle huidige gebruikers worden gehuisvest in de nieuwbouw. De nieuwbouw zal op de huidige locatie plaatsvinden. Alvorens er gestart kan worden met de nieuwbouw dient het huidige gebouw gesloopt te worden. De nieuwbouw wordt als *energieneutraal gebouw* en op basis van circulaire principes uitgevoerd worden (denk hierbij aan demontabele en flexibele constructie en het gebruik van hernieuwbare materialen). Er wordt bij dit scenario rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar.

Bij een nieuwbouw scenario kan er optimaal rekening gehouden worden met de wensen en eisen van alle gebruikers (zie paragraaf 3.1). Daarnaast kan er met een zekere mate van flexibiliteit rekening gehouden worden. Voor de nieuwbouw worden de metrages aangehouden zoals deze geschetst zijn in het globaal ruimteprogramma (paragraaf 3.2).

Aangezien er gebouwd gaat worden op de huidige locatie, betekent dit dat de gebruikers niet gehuisvest kunnen blijven op de huidige locatie. Er zal een tijdelijke voorziening voor de gebruikers gerealiseerd moeten worden. Omdat op dit moment niet bekend is welke mogelijkheden hiervoor in Woudenberg bestaan, is er in de onderliggende berekeningen financieel geen rekening met tijdelijke huisvesting gehouden.

### 4.4. Scenario 4: Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg

Als vierde scenario is er onderzocht of er andere locaties in Woudenberg zijn waar het gehele Cultuurhuis zich zou kunnen vestigen (zie tabel 4-1 voor de conclusies). Met de huidige beschikbare informatie zijn er enkele centrumlocaties een optie, vanwege de ligging in het centrum en de plannen voor herontwikkeling. Echter, de optionele kavels bieden beperkte mogelijkheden om het totale programma van het Cultuurhuis te huisvesten.

Een optie kan zijn om de gebruikers te splitsen. Op grond van de motie van de gemeenteraad dienen de cultuurpartners in elk geval bij elkaar te blijven. De Kleine Schans zouden we in dat geval elders kunnen huisvesten. Er kan dan gedacht worden aan een nieuwbouw voor de cultuurpartners op de huidige locatie. Er wordt dan een

kleiner vloeroppervlak gerealiseerd (ca. 1.500 m<sup>2</sup> bvo). Voor de Kleine Schans is er dan een mogelijkheid om elders in het centrum gehuisvest te worden (ca. 500 m<sup>2</sup> bvo).

Tabel 4-1 Conclusie locatie inventarisatie

Locaties onderzocht	Opmerkingen
De Schans	Geen mogelijkheid Kleine Schans voor terugkeer naar De Schans (evenmin ruimte voor andere functies om zich daar te vestigen)
Centrumlocaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppervlakte toekomstige Kleine Schans ca. 500 m<sup>2</sup>. Voor alle cultuurfuncties samen 1.500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Veel locaties: onduidelijkheid termijn beschikbaarheid, plannen voor herontwikkeling. Naar verwachting geen mogelijkheden om het gehele ruimteprogramma van het Cultuurhuis ergens onder te brengen.</li> <li>• Rekening houden met een indelingswijziging bij bestaande gebouwen.</li> </ul>
Aansluiten bij school (of ander maatschappelijk vastgoed)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij nieuwbouw school: mogelijk ruimte vrijspelen voor gebruikers Cultuurhuis. Of eventueel ruimteoverschot inzetten.</li> <li>• Momenteel/ middellange termijn: op geen van de scholen (vijf) ontwikkelingen waardoor er ruimte beschikbaar zou komen.</li> </ul>

Gezien de onzekerheid over de locaties/gebouwen is er financieel nog geen rekening gehouden met mogelijke bouwkundige aanpassingen in het gebouw ten behoeve van De Kleine Schans. Bij meer zicht op een locatie/gebouw kunnen deze kosten beter ingeschat worden. Wel worden in de financiële doorrekening de huurkosten van De Kleine Schans opgenomen.

De nieuwbouw voor de cultuurpartners zal op de huidige locatie plaats vinden. Alvorens er gestart kan worden met de nieuwbouw dient het huidige gebouw gesloopt te worden. De nieuwbouw wordt als *energieneutraal gebouw* uitgevoerd en op basis van circulaire principes uitgevoerd worden (denk hierbij aan demontabele en flexibele constructie en het gebruik van hernieuwbare materialen). Er wordt bij dit scenario

rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Bij een nieuwbouw scenario kan er optimaal rekening gehouden worden met de wensen en eisen van de gebruikers. Daarnaast kan er met een mate van flexibiliteit rekening gehouden worden.

Aangezien er gebouwd gaat worden op de huidige locatie, betekent dit dat de gebruikers niet gehuisvest kunnen blijven op de huidige locatie. Er zal een tijdelijke voorziening voor de gebruikers gerealiseerd moeten worden. Omdat op dit moment niet bekend is welke mogelijkheden hiervoor in Woudenberg bestaan, is er in de onderliggende berekeningen financieel geen rekening met tijdelijke huisvesting gehouden.



## 5. Multicriteria analyse

Om de toekomstige scenario's voor het Cultuurhuis onderling goed te kunnen vergelijken en te kunnen toetsen is er gewerkt aan een afwegingskader met daarin verschillende toetsingscriteria.

De afwegingscriteria worden in dit hoofdstuk eerst toegelicht. De verschillende scenario's worden getoetst aan het afwegingskader.

### 5.1. Afwegingscriteria

#### *Aansluiting bij missie en visie Cultuurhuis*

*De mate waarin het gebouw aansluit bij de missie en visie van het Cultuurhuis, zoals geformuleerd in hoofdstuk 2.*

#### *Functioneel gebruik*

*De mate waarin het scenario tegemoet komt aan de gewenste functionaliteit en huisvestingsconcept, zoals omschreven in hoofdstuk 3.*

#### *Sociaal Domein*

*De mate waarin er een aansluiting gevonden kan worden op beleidsaspecten van het Sociaal Domein.*

#### *Aansluiting centrum Woudenberg*

*In de Visie op Retail wordt gesproken over een duidelijk begin en eind van het centrum van Woudenberg. Het Cultuurhuis vormt hier een van. Echter functioneert het huidige Cultuurhuis niet als een sterke entree voor het centrum gebied.*

*Bij het criterium 'Aansluiting centrum Woudenberg' wordt de mate waarin het scenario voor het Cultuurhuis kan bijdragen aan de versterking van de Visie op Retail en daarmee een boost aan de centrum beleving in Woudenberg kan geven, beoordeeld.*

#### *Flexibiliteit*

*De mate waarin het gebouw aanpasbaar is in de toekomst en kan inspelen op groei/krimp van gebruikers.*

#### *Locatie en toegankelijkheid*

*De mate waarin het Cultuurhuis bereikbaar/toegankelijk blijft voor alle inwoners van Woudenberg.*

#### *Duurzaamheid*

*De mate waarin het scenario duurzaam (laag energieverbruik en duurzame opwekking) is en de gedachtegang volgt van circulariteit.*

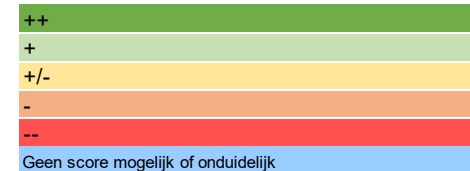
#### *Veiligheid*

*De mate waarin de sociale veiligheid in en rondom het gebouw gewaarborgd kan blijven.*

### 5.2. Methode van score

De vier scenario's worden ten opzichte van elkaar vergeleken. Elk scenario krijgt daarbij een score uiteenlopend van '++' tot '-'. Onderaan de streep corresponderen de plussen en minnen naar een gemiddelde score voor het scenario. In de tabellen op de volgende pagina's zijn de plussen en minnen vertaald naar kleurcodes. In figuur 5-1 is de legenda voor de scores te zien.

AANTAL NIVEAU'S VOOR MULTICRITERIA  
ANALYSE



*Figuur 5-1 Legenda scores multicriteria analyse*

Criterium	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Renovatie (o.b.v. MJOP)	Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit	Nieuwbouw op huidige locatie	Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg
	Huidige locatie	Huidige locatie	Huidige locatie	Huidige en andere locatie
Aansluiting bij missie en visie	Door handhaving huidige indeling is er weinig ruimte voor verbetering van enkele onderdelen van 'ontmoeting' in de toekomst (m.n. zichtbaarheid naar buiten toe, verlevendiging huiskamer, uitdragen van de historie van Woudenberg, gastvrijheid, flexibele werkplekken en multifunctionaliteit)	Verbeterde indeling zorgt ervoor dat onderdelen van 'ontmoeting' in de toekomst echt uit de verf komen (m.n. zichtbaarheid naar buiten toe, verlevendiging huiskamer, uitdragen van de historie van Woudenberg, gastvrijheid, flexibele werkplekken en multifunctionaliteit)	Optimaal ontwerp van de nieuwbouw zorgt voor maximale mogelijkheden om de missie en visie tot uitdrukking te brengen in het gebruik van het Cultuurhuis.	Aansluiting op missie/visie voor culturele functies ook in kleinere nieuwbouw mogelijk. Echter, kans op versterking verbinding met De Kleine Schans (beleidskader sociaal domein) vervalt.
Functioneel gebruik	Handhaving van de status quo in de wijze waarop de participanten de ruimtes gebruiken; spanning in gewenste groei De Kleine Schans blijft; inzet van ruimtes voor incidentele huur blijft zeer beperkt.	Optimalisatie ruimtegebruik mogelijk waardoor meer aansluiting op activiteiten van de verschillende participanten; tevens een stap vooruit in synergievoordelen	Uitvoering ideaal ruimtelijk en functioneel programma mogelijk waardoor ruimtegebruik goed kan aansluiten bij activiteiten van de verschillende participanten en tevens het best synergievoordelen te behalen zijn.	Voor culturele functies ook in kleinere nieuwbouw functionele oplossing mogelijk. Afhankelijk van de locaties is een verbetering in het functioneel gebruik voor De Kleine Schans mogelijk (groei ruimtegebruik als uitgangspunt). Wel onzekerheden voor herhuisvesting De Kleine Schans.
Sociaal domein	Het huidige cultuurhuis is een zichtbare plek waar mensen die moeilijker mee kunnen komen in de samenleving aansluiting op anderen en zingeving kunnen vinden. Het draagt bij aan de invulling van het beleidskader van de gemeente in het sociaal domein.	Een verbeterde indeling versterkt de ontmoetingsfunctie en daarmee de functie van een zichtbare plek waar mensen die moeilijker mee kunnen komen in de samenleving aansluiting op anderen en zingeving kunnen vinden. Het draagt nog beter bij aan de invulling van het beleidskader van de gemeente in het sociaal domein.	Vergelijkbaar met scenario 2. Een verbeterde indeling versterkt de ontmoetingsfunctie en daarmee de functie van een zichtbare plek waar mensen die moeilijker mee kunnen komen in de samenleving aansluiting op anderen en zingeving kunnen vinden. Het draagt nog beter bij aan de invulling van het beleidskader van de gemeente in het sociaal domein.	De verbinding tussen het cultuurhuis en De Kleine Schans die kansen bood voor betere participatie in de samenleving gaat verloren. Daarnaast zijn de mogelijkheden om in te zetten op preventieve zorg en collectief laagdrempelige ondersteuning beperkter in dit scenario.
Centrum	Handhaving van het cultuurhuis op de huidige plek belemmert de mogelijkheden om een sterke entree te realiseren voor het centrum van Woudenberg.	Handhaving van het cultuurhuis op de huidige plek belemmert de mogelijkheden om een sterke entree te realiseren voor het centrum van Woudenberg. Met een verbeterde indeling wordt het cultuurhuis wel een plek die meer bruist en daardoor bijdraagt aan de levendigheid van het centrum.	Door nieuwbouw op de huidige locatie te plegen kan nagedacht worden over hoe het gebouw kan bijdragen aan een sterke entree van het centrum. Met een verbeterde indeling wordt het cultuurhuis tevens een plek die meer bruist en daardoor bijdraagt aan de levendigheid van het centrum.	Handhaving Cultuurhuis in kleinere vorm en De Kleine Schans elders biedt in mindere mate de mogelijkheid om bij te dragen aan een sterke entree van het centrum. De Kleine Schans komt daarnaast op een andere plek in Woudenberg, de vraag is of deze nieuwe locatie dan aansluit bij de verdere visie van het centrum danwel de wijk.

Criterium	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Renovatie (o.b.v. MJOP)	Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit	Nieuwbouw op huidige locatie	Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg
	Huidige locatie	Huidige locatie	Huidige locatie	Huidige en andere locatie
Flexibiliteit	Aanpasbaarheid in toekomst mogelijk binnen bestaande gebouwstructuur: verdiepingshoogte onveranderd maar binnen kolommenstructuur zijn ingrepen mogelijk.	Aanpasbaarheid bestaande gebouwstructuur in toekomst vergelijkbaar als scenario 1. Wel mogelijkheden om bij ingrepen in dit scenario 2 huidige beperkingen wat op te rekken (denk aan bijv. entree en doorloop naar trappenhuis wat flexibeler gebruik mogelijk maakt).	Bij nieuwbouw door bijv. toepassing van modulaire principes in constructie kan de flexibiliteit gemaximaliseer worden.	Bij nieuwbouw door bijv. toepassing van modulaire principes in constructie kan de flexibiliteit gemaximaliseer worden. Flexibiliteit (c.q. groeimogelijkheden) voor De Kleine Schans afhankelijk van locatie.
Locatie en toegankelijkheid	Huidige locatie goed bereikbaar met ruim voldoende parkeerplaatsen. Enige loopafstand tot het kerngebied van het centrum.	Huidige locatie goed bereikbaar met ruim voldoende parkeerplaatsen. Enige loopafstand tot het kerngebied van het centrum.	Huidige locatie goed bereikbaar met ruim voldoende parkeerplaatsen. Enige loopafstand tot het kerngebied van het centrum.	Huidige locatie goed bereikbaar met ruim voldoende parkeerplaatsen. Enige loopafstand tot het kerngebied van het centrum. Er is een risico door de herpositionering van De Kleine Schans, kans is er dat zij minder toegankelijk dan wel bereikbaar worden.
Duurzaamheid	Verbetering vnl. op energiegebruik en gezondheid binnenklimaat.	Forse verbeteringen mogelijk ook op gebied van circulair materiaalgebruik en multifunctionaliteit (beter benutting m <sup>2</sup> 's betekent per saldo duurzamere inzet ruimte)	Maximale verbetering mogelijk tot energieneutraal of mogelijk zelfs energieleverend gebouw. Optimaal circulair materiaalgebruik en gezond binnenklimaat mogelijk.	Voor kleinere nieuwbouw cultuurfuncties: maximale verbetering mogelijk tot energieneutraal of mogelijk zelfs energieleverend gebouw. Optimaal circulair materiaalgebruik en gezond binnenklimaat mogelijk. Voor De Kleine Schans bij herhuisvesting in bestaand pand duurzaamheidsprestatie onzeker.
Veiligheid	Verbeteringen beperken zich hoogstens tot lichte ingrepen in directe omgeving (aangrenzende buitenruimte): verlichting e.d.	Naast verbeteringen cfm scenario 1 zal de levendigere begane grond het gevoel van sociale veiligheid in de directe omgeving maar ook inpandig (i.v.m. bepaalde cliënten De Kleine Schans) verbeteren.	Optimale verbeteringen mogelijk.	Optimale verbeteringen mogelijk, ook voor alternatieve locatie De Kleine Schans.
Beoordeling kwalitatief				

## 6. Financiën

De financiële consequenties van de verschillende scenario's vormen een belangrijk onderdeel van een scenariokeuze. Om dit te kunnen beoordelen zijn er financiële doorrekeningen gemaakt van de investeringskosten en exploitatiekosten voor de genoemde scenario's. In dit hoofdstuk worden de gehanteerde methodiek en de resultaten beknopt toegelicht.

### 6.1. Toelichting op financiële doorrekeningen

De investerings- en bouwkosten van de scenario's zijn gebaseerd op een aantal nu bekende uitgangspunten en aannames per scenario. Alle kosten betreffen kosten inclusief btw, tenzij anders vermeld. Gerekend is met een btw percentage van 21%, conform opgave door de gemeente.

De bouwkosten omvatten de kosten voor bouwkundige werken, W-installaties, E-installaties, vaste inrichting en voorzieningen, terrein en algemene uitvoeringskosten. In de vertaling van bouwkosten naar investeringskosten worden daarnaast ook de inrichtingskosten, bijkomende kosten en onvoorziene kosten berekend. Ook is er gerekend met een indexatie van de kosten. De indexatiepercentages betreffen 5% voor het resterende deel van 2023, 3,5% voor 2024 en 2,5% voor 2025 en verder.

Voor de scenario's is een jaar 1-exploitatieberekening uitgevoerd. Deze berekening geeft een indicatie van de verwachte kapitaallasten, verbruik (energie en water) en overige exploitatiekosten per jaar van de referentie (huidige situatie). Er is gekozen om 2027 als jaar 1 te nemen, omdat in dit jaar de huidige afschrijving van de aankoop eindigt. Het verwachte opleverjaar betreft tevens ook 2027 en daarmee is het gemakkelijker om de scenario's en huidige situatie met elkaar te vergelijken. Het betreft daarbij berekeningen voor het eerste jaar nadat de scenario's gerealiseerd zijn.

In vergelijking met de scenario's zijn ook de exploitatielasten van het huidige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze worden benoemd als 'referentie'.

Bij de financiën is het van belang om nogmaals te vermelden dat het Cultuurhuis een aanzienlijke investering nodig heeft om kwalitatieve, functionele en duurzaamheidsverbeteringen uit te voeren.

Bij het berekenen van de investeringskosten is gebruik gemaakt van prijspeil 1-4-2023.

### 6.2. Investeringskosten

Voor de verschillende scenario's zijn begrotingen gemaakt van de investerings- en bouwkosten (conform NEN2699). In onderstaande tabel worden de investeringskosten samengevat.

Prijspeil 1-4-2023	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4*
<b>Investeringskosten (incl. btw)</b>	<b>€ 2.3 mln.</b>	<b>€ 6.6 mln.</b>	<b>€ 10.6 mln.</b>	<b>€ 7.6 mln.</b>

\* Excl. bouwkundige aanpassingen t.b.v. huisvesting De Kleine Schans

#### 6.2.1 Conclusie investeringskosten

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat scenario 1 met een investering van € 2,3 miljoen resulteert in de laagste initiële investeringskosten, gevolgd door scenario 2 (€ 6,6 miljoen).

Bij deze twee scenario wordt uitgegaan dat de fundering en het skelet blijven staan. Het verschil zit hem met name in de ambitie van de scenario's. Bij scenario 1 wordt beperkt geïnvesteerd in het verduurzamen van het gebouw. Bij scenario 2 is de ambitie *ENG* aangenomen. In een vervolgonderzoek moet nog blijken of dat dit technisch mogelijk is voor het gebouw. Wel is er financieel rekening gehouden met extra investeringen hiervoor.

Bij scenario 3 en 4 wordt uitgegaan van nieuwbouw. De sloop van het huidige gebouw wordt meegenomen in de berekening van de investeringskosten. Het slopen van de kelder zorgt met name voor een verhoging van de kosten. Ook wordt er bij de nieuwbouw scenario's uitgegaan van *ENG* en een circulair gebouw. Deze twee ambities zijn financieel meegenomen.

### 6.3. Exploitatielasten

Op basis van de investeringskosten en aanvullende huisvestingslasten zoals verbruik, onderhoud, verzekeringen, schoonmaak etc. zijn voor de verschillende scenario's de totale exploitatiekosten in jaar 1 van het gebruik doorgerekend. Als 'referentie' zijn hier de huidige huisvestingslasten van het Cultuurhuis naast gezet. In de exploitatiekosten zijn de volgende onderdelen opgenomen: huisvestingslasten (o.a. onderhoud en verzekeringen), verbruikslasten en kapitaalslasten (afschrijving en rente).



Voor de vergelijkbaarheid van scenario's wordt er gebruik gemaakt van een jaar-1 berekening. Bij dit type berekening worden de totale lasten tijdens de gebruiksduur van een gebouw teruggerekend naar een gemiddelde last over die gebruiksduur; ofwel 'jaar-1'. Voor scenario 3 en 4 is de gebruiksduur van het gebouw gesteld op 40 jaar. Voor scenario 1 is dit op 15 jaar gesteld en voor scenario 2 op 25 jaar (conform gemeentelijke verordening).

	Referentie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
<b>Jaarlijkse exploitatie-lasten gebouw (jaar 1)</b>	€ 193.647	€ 410.168	€ 623.502	€ 713.043	€ 587.398

### 6.3.1 Conclusie exploitatielasten gebouw

Zoals zichtbaar in de tabel lopen de jaarlijkse exploitatielasten van de verschillende scenario's uit van ca. € 410.000 tot ca. € 713.000 per jaar. Scenario 2 en 3 vallen hierbij het hoogst uit. Dat heeft te maken met de hogere investeringskosten die voortkomen uit deze scenario's (groter metrage) en bij scenario 2 wordt een kortere afschrijvingstermijn genomen. Deze aspecten resulteren automatisch ook in hogere kapitaallasten.

Bij scenario 2 t/m 4 wordt uitgegaan van een versnelde afschrijving van de nog openstaande boekwaarde. Dit wordt gedaan omdat het huidige gebouw flink onder handen wordt genomen/ gesloopt wordt. De openstaande boekwaarde betreft in december 2026 nog ca. € 1.5 miljoen.

Bij scenario 1 wordt de openstaande boekwaarde gehandhaafd en regulier afgeschreven.

Scenario 1 en 2 kennen een kortere afschrijvingsduur en daarmee gebruiksduur. Dit betekent dat de gemeente rekening moet houden dat bij deze scenario's respectievelijk na 15 en 25 jaar wederom een investering nodig is om het gebouw te blijven gebruiken. Rekenkundig is in de exploitatieberekening gehouden met regulier onderhoud aan het gebouw. Dit is echter onvoldoende om de gebruiksduur wederom met 15 of 25 jaar te verlengen.

## 6.4. Exploitatieopbrengsten

Naast de exploitatielasten zijn er ook opbrengsten van het Cultuurhuis. In het gebouw zijn momenteel vijf gebruikers aanwezig (Bibliotheek, Oud Woudenberg, Kunst & Cultuur, De Kleine Schans en Stichting Cultuurhuis). Vier van de vijf gebruikers ontvangen voor de lasten van de huisvesting een subsidie van de gemeente (verhuur-, service- en onderhoudskosten). De hoogte van de subsidies bedraagt € 212.427 (excl. De Kleine Schans bedraagt deze € 145.487). Aangezien Stichting Cultuurhuis geen eigen ruimten heeft, ontvangt zij geen subsidies t.b.v. de huisvesting. Hierdoor is een gesloten cirkel van kosten en opbrengsten voor de gemeente.

Bij de scenario's 2 t/m 4 zijn er meer mogelijkheden tot het verhuren van ruimten aan externen. Hiermee kunnen er inkomsten gegenereerd worden voor het Cultuurhuis. De verhuurregels voor maatschappelijk vastgoed zijn redelijk strikt. Er dient dan ook een duidelijke afspraak gemaakt te worden tussen het Cultuurhuis en de gemeente om zo de verhuur van ruimten te kunnen verbeteren. De opbrengsten voor het verhuur van ruimte zijn als volgt bepaald:

- *Per m2 wordt € 3 gerekend.*
- *Bij scenario 2 is er gerekend met 50 m2 verhuur voor 8 uur in de week.*
- *Bij scenario 3 en 4 is er gerekend met 100 m2 verhuur voor 8 uur in de week.*
- *Uitgangspunt is dat ca. 30 weken van het jaar dit behaald kan worden (o.a. door minder verhuur tijdens de schoolvakanties).*

Voor de opbrengsten vanuit de horeca is gekeken naar vergelijkbare situaties. De opbrengsten die gegenereerd worden, hangen deels samen met het scenario. Bij scenario 3 en 4 zijn er meer mogelijkheden om de horeca optimaal in te delen en maximale opbrengsten te genereren. Bij scenario 2 zullen de opbrengsten in verhouding lager zijn. Bij scenario 1 is voornamelijk niet uitgegaan van opbrengsten uit de horeca. Tot slot is in scenario 4 rekening gehouden met de kosten voor de huur van ruimte voor De Kleine Schans op een andere locatie in het centrum van Woudenberg.

In de onderstaande tabel zijn de opbrengsten per scenario te zien.

	Referentie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
<b>Opbrengsten horeca</b>	€ 0	€ 7.500	€ 20.000	€ 30.000	€ 30.000
<b>Opbrengsten verhuurruimte</b>	€ 0	€ 0	€ 36.000	€ 72.000	€ 72.000

## 6.5. Conclusie financiën

In de onderstaande tabel zijn de financiële doorrekeningen samengevat. Naast de gebouwelijke lasten is er ook in de exploitatie totaal rekening gehouden met organisatorische lasten (o.a. kosten voor programma coördinator en eventuele beheerder).

Uit deze tabel is op te maken dat scenario 1 financieel het meest gunstig zijn, gevolgd door scenario 4 en 2. Financieel gezien is scenario 3 het minst gunstig.

Criterium	Subcriteria	Referentie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
		Huidige situatie	Renovatie (o.b.v. MJOP)	Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit	Nieuwbouw op huidige locatie	Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg
Financiën	Investeringskosten (incl. btw)	€ 0	€ 2.361.900	€ 6.645.000	€ 10.648.300	€ 7.568.900
	Jaarlijkse financieringslasten en jaarlijkse gebouwexploitatiekosten tezamen	€ 193.647	€ 410.168	€ 623.502	€ 713.043	€ 587.398
	Totale exploitatie kosten gemeente (incl. subsidies en personeelslasten)	€ 239.647	€ 498.668	€ 663.502	€ 707.043	€ 581.398
Beoordeling financieel						

## 7. Conclusie

Op basis van de opgehaalde gegevens en de in hoofdstuk 5 en 6 uitgevoerde analyses is het mogelijk om objectieve conclusies te trekken over de huisvesting van het Cultuurhuis en van daaruit toe te werken naar een voorkeursscenario. Het voorkeursscenario moet met name als kader stellend gezien worden zodat de gemeente en gebruikers weten waar ze aan toe zijn en daar ook naar kunnen gaan acteren. Binnen de exacte uitvoering van het voorkeursscenario (de verdere definitie- en ontwerpfase) zijn vanzelfsprekend nog variaties mogelijk.

De conclusies in dit hoofdstuk zijn een objectieve resultante geformuleerd door HEVO op basis van het uitgevoerde onderzoek. In de afronding van het proces zijn deze conclusies besproken met de gebruikers van het Cultuurhuis. Daarnaast is er een vrijwilligers- en inwonersavond georganiseerd. Tijdens deze avonden konden zowel de vrijwilligers als inwoners reageren op de resultaten uit het onderzoek. Van deze bijeenkomsten is verslaglegging gedaan.

### 7.1. Voorkeursscenario

Om te komen tot een voorkeursscenario dient een afweging gemaakt te worden tussen de kwalitatieve beoordelingen en de financiële doorrekening.

Op basis van de kwalitatieve beoordeling kan geconcludeerd worden dat een nieuwbouw scenario met alle gebruikers de voorkeur heeft. De ontmoetingsfunctie kan bij nieuwbouw centraal gezet worden. Tevens kan er een flexibel gebouw gerealiseerd worden waar in de toekomst eenvoudig indelingswijzigingen in te brengen zijn indien dat noodzakelijk is. Door een nieuw Cultuurhuis te bouwen kan er gekeken worden naar een uitstraling die ervoor zorgt dat er een sterkere entree komt naar het centrum van Woudenberg. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat het centrum aantrekkelijker wordt voor mensen om langer in te verblijven.

Echter is het nieuwbouwscenario met alle gebruikers financieel gezien het minst gunstig. De investeringskosten en daarmee de exploitatielasten liggen bij dit scenario hoger dan de andere scenario's. Financieel gezien is geen enkel scenario goedkoper dan de huidige situatie handhaven. Echter dient er op enige tijd wel geïnvesteerd te worden in het gebouw o.a. aanpassingen ventilatie en klimaatinstallaties. Ook het

verdere verduurzamen van het gebouw zal in de toekomst noodzakelijk zijn. Scenario 1 betreft dan het meest minimale wat de gemeente dient uit te voeren. Echter dient men bij dit scenario ook rekening te houden met een tweede investeringsmoment over 15 jaar gezien dan de afschrijving van de investering en gebruiksduur van de installaties wederom eindigen.

Bij een nieuwbouw scenario is het wel mogelijk om het opbrengstpotentieel te verhogen. In de huidige situatie zijn er beperkte mogelijkheden tot verhuur en horeca opbrengsten. Bij een nieuwe situatie kan er nagedacht worden over een 'logische' positie van ruimte die te verhuren zijn voor externen. Ook kan er gekeken worden naar de horeca mogelijkheden binnen het gebouw. Echter moet men zich niet rijk rekenen met het opbrengstpotentieel. Het blijft een gebouw voor maatschappelijke organisaties die d.m.v. (gemeentelijke) subsidies hun werk kunnen leveren.

### 7.2. Vervolgstappen

De scenario's zijn vanuit twee invalshoeken bekeken, namelijk kwalitatief en financieel. De invalshoeken gaven beiden een andere conclusie. Kwalitatief is scenario 3 het meest wenselijk en financieel scenario 1. Om te komen tot een voorkeursscenario moet er een integrale afweging gemaakt worden.

Deze integrale afweging tussen de kwalitatieve aspecten en financiën is van politieke aard. De vraag die hierbij beantwoord moet worden is: *'wat is het Woudenberg waard om de huisvesting van het Cultuurhuis aan te passen?'*. Het voorliggende rapport biedt de objectieve input op basis waarvan een afweging gemaakt kan worden om van daaruit een antwoord op de vraag te formuleren. Vanuit dat antwoord kan er toegewerkt worden naar besluitvorming over de toekomstige huisvesting van het Cultuurhuis.

Het uiteindelijke voorkeursscenario wordt door het College van B&W voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 7.3. Omissie

In het voorliggende rapport is het effect van de toevoeging van woningen niet meegenomen. Gezien er nog geen uitspraak is over een voorkeursscenario, zijn de effecten van woningbouw bij het Cultuurhuis lastig in te schatten. Indien er een voorkeursscenario's is, kan dit nader onderzocht worden.

## Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 19 september 2023

---

## Contact

Statenlaan 8                      Burg. Roelenweg 40  
5223 LA 's-Hertogenbosch      8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409                T 038 - 4 258 101  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

---

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven