

Senioren ontmoeten Senioren

S.O.S.



Een rapport t.b.v. de realisatie van een ontmoetingsruimte voor senioren en personen met een beperking in de kern Hilvarenbeek.

Uitgebracht door de stichting Seniorenraad Vitaal Hilvarenbeek

12 oktober 2009.

Inhoudsopgave:

blz.

Hoofdstuk:

1. Inleiding.	3
2. Programma van eisen accommodatie.	5
3. Bevindingen per locatie.	9
- Varkensmarkt 24	10
- Vrijthof 11	13
- Vrijthof 1	17
- Koestraat	21
- matrix beoordeling locaties	22
4. Locatievoorkeur.	24
5. Eerste inrichting.	26
6. Subsidiemogelijkheden.	27
7. Exploitatie.	28
8. Samenvatting.	29

Bijlagen:

bijlage 1: raming van bouwkosten;

bijlage 2: raming kosten 1^e inrichting;

bijlage 3: raming kosten buitenruimte;

bijlage 4: studie schetsontwerp locatie Varkensmarkt 24 (Hilverhummels);

bijlage 5: studie schetsontwerp locatie Vrijthof 11;

bijlage 6: studie schetsontwerp locatie Vrijthof 1 (Rabo-gebouw);

bijlage 7: exploitatie-begroting

Hoofdstuk 1.

INLEIDING

In november 2007 heeft de Seniorenraad Vitaal Hilvarenbeek (SVH) haar eindverslag "Vitaal Hilvarenbeek" aangeboden aan het college en de gemeenteraad. De seniorenraad constateert daarin dat alle kernen beschikken over ontmoetingsruimten waar senioren elkaar kunnen ontmoeten. Al die ruimten zijn door toedoen en/of financiële steun van de gemeente tot stand gekomen. Met name in Diessen heeft de gemeente er voor gezorgd dat in de Eenhoorn een gratis accommodatie wordt aangeboden aan de Diessense senioren. Alleen de hoofdkern Hilvarenbeek ontbeert een dergelijke voorziening.

In een door de SVH gehouden enquête geeft 45% van de respondenten aan dat zij in de toekomst behoefte zullen hebben aan een ontmoetingsruimte. Deze behoefte is in Diessen significant hoger (59%) dan in Hilvarenbeek (39%). Iets meer dan 1/3 van de respondenten in Hilvarenbeek "weet het niet", wat waarschijnlijk te maken heeft met het gegeven dat men in tegenstelling tot Diessen een ontmoetingsruimte heeft moeten ontberen. Gemiddeld 25% van alle inzenders uit beide kernen zou deze ruimte 1 of 2 keer per week bezoeken. Vastgesteld kan worden dat een dergelijke accommodatie in een grote behoefte zal voorzien. Ervaringen in andere gemeenten van vergelijkbare grootte bevestigen deze conclusie. Een en ander heeft er toe geleid dat het onderzoek naar de realisatie van een seniorenontmoetingsruimte grote prioriteit heeft gekregen. Wanneer dit rapport overigens spreekt over senioren, dan worden daar ook alle personen met beperkingen mee bedoeld.

Ons is bekend dat de KBO afdeling Hilvarenbeek/ Esbeek/ Biest-Houtakker, streeft naar een eigen ontmoetingsruimte enerzijds voor haar eigen leden, anderzijds voor alle senioren van de gemeente Hilvarenbeek. Deze gegevens leiden ertoe dat de SVH een ontmoetingsruimte wil realiseren in de hoofdkern Hilvarenbeek voor alle senioren van die kern én voor de leden van de KBO afdeling Hilvarenbeek/ Biest-Houtakker/ Esbeek.

De seniorenraad heeft expliciet aan het college de vraag gesteld of er in het nieuwe MCC plaats is of gemaakt kan worden voor een seniorenontmoetingsruimte. Het antwoord van het college was klip en klaar: er is in het nieuwe MCC geen plaats voor een seniorenontmoetingsruimte en die zal er ook niet komen. Dat was voor de seniorenraad aanleiding om te gaan onderzoeken waar wel een ontmoetingsruimte gerealiseerd kan worden. Oorspronkelijk hadden we 2 opties: nieuwbouw op de vrijkomende locatie van de Adrianus- en Driehoekschool dan wel onderbrenging in het t.z.t. te verwerven gebouw van de Rabobank. Uitdrukkelijk werd door ons aan Stromenland een rol toebedeeld om de locatie Koestraat (het gebied Adrianusschool) te ontwikkelen dan wel (delen van) het Rabogebouw te

verwerven en in beide gevallen de realisatie van de ruimte mede te financieren. Omdat Stromenland inmiddels te kennen heeft gegeven aan de gemeenteraad dat zij vanwege de huidige financiële problemen niet in staat zal zijn nieuwe projecten te financieren en aan ons dat ons beroep op Stromenland te ambitieus is, hebben we opnieuw een gesprek gehad met de wethouder van Welzijnszaken. In dat gesprek zijn van onze kant de locatie Koestraat en het vrijkomende gebouw van de Hilverhummels aan de Varkensmarkt ingebracht. De wethouder verzocht ons om de mogelijkheden en financiële consequenties in beeld te brengen en daar de locatie Vrijthof 11 aan toe te voegen. Omdat op dat moment duidelijk werd dat de Rabobank haar gebouw gaat vervreemden, is deze vierde locatie eveneens toegevoegd. De seniorenraad heeft deze opdracht aanvaard.

De SVH heeft daartoe de volgende werkgroep in het leven geroepen: Hans van de Kerkhof en Jan Bols (namens SVH), Wijnand Bles en Theo de Graaf (namens KBO) en een drietal onafhankelijke deskundigen: Nico van den Heuvel, Ad van Peperstraten en Rinus Dane. De werkgroep heeft in eerste instantie op basis van een aantal randvoorwaarden de ruimtebehoefte voor een ontmoetingsruimte vastgesteld. Vervolgens is deze behoefte op elke locatie gelegd ten einde te bezien welke extra bouwkundige maatregelen er nodig zijn om op die plek een ruimte te realiseren. Deze maatregelen hebben wij m.b.v. kengetallen en met ingeschakelde externe deskundigheid omgezet in te verwachten investeringskosten. Wat betreft de verwervingskosten van de grond, heeft de seniorenraad er voor gekozen om deze niet in beeld te brengen. De omstandigheden zijn te divers en onze kennis te gering om hier zinnige uitspraken over te doen. Zo weten wij bijvoorbeeld niet exact onder welke voorwaarden het gebouw van de Hilverhummels te verwerven is of hoe groot de grondkosten zullen zijn op het terrein van Adrianus, laat staan dat wij enig idee hebben van de eventuele verwervingskosten van de Rabobank. Graag laten wij deze analyse over aan het gemeentebestuur, om die vervolgens bij onze bevindingen te betrekken.

Wanneer de bouwkundige (on)mogelijkheden en de daarbijbehorende kosten op een rij zijn gezet en tevens de planologische omstandigheden (zoals bijvoorbeeld parkeren) zijn geanalyseerd, kunnen de 4 locaties beoordeeld worden. Een globaal vooruitzicht op de te verwachten inrichtingskosten, de subsidiemogelijkheden en de exploitatie maken vervolgens ons rapport compleet. Wij gaan er van uit dat het gemeentebestuur (college én gemeenteraad) op korte termijn een principe uitspraak zal doen over locatie, financiering en nadere randvoorwaarden. Dit zal dan wat ons betreft dienen uit te monden in een vervolgopdracht aan de Stichting Seniorenraad Vitaal Hilvarenbeek.

Hoofdstuk 2: PROGRAMMA VAN EISEN.

Alvorens de daadwerkelijke analyse van de 4 locaties kan plaatsvinden, dient duidelijk te zijn wat de eisen zijn die aan een dergelijke ruimte gesteld moeten worden. Een aantal uitgangspunten leidt uiteindelijk tot een concreet aantal vierkante meters.

De seniorenruimte dient een multifunctioneel karakter te krijgen. Dat wil zeggen dat we streven naar een veelzijdig gebruik van de ruimten. Primair natuurlijk voor en door senioren, maar bij beschikbaarheid ook voor andere maatschappelijke activiteiten.

Alle activiteiten die worden uitgevoerd door en voor onze senioren dienen zoveel mogelijk in dit gebouw plaats te vinden. Deze ruimte moet het hart zijn van onze gemeenschap van alle senioren.

Voor alle mogelijke vraagstukken dienen zij terecht te kunnen in dit gebouw.

Er dienen derhalve een laagdrempelig meldpunt en een variabel zorgloket te komen waar bijvoorbeeld de gemeente, Thebe, woningstichting, maatschappelijk werk, ouderenadviseurs enz. senioren kunnen ontvangen. Er dient in principe altijd een vrijwilliger aanwezig te zijn die op een adequate wijze vraagstellers kan doorverwijzen. Zonodig worden deze vrijwilligers opgeleid. De inrichting moet zodanig zijn dat senioren met privacygevoelige onderwerpen hier terecht kunnen.

De toegang van het gebouw moet zodanig zijn dat er geen belemmeringen zijn om binnen te kunnen komen. Ook dient er in de omgeving van de ingang een ruimte te zijn waar rollators en scootmobielen geparkeerd kunnen worden. Hier dienen tevens oplaadmogelijkheden aanwezig te zijn. Daarnaast dient er een overkapte fietsstalling te zijn en de parkeervoorziening voor auto's mag niet te ver weg liggen.

De centrale ontmoetingsruimte (dit is de grootste ruimte) dient uit het oogpunt van veiligheid en functionaliteit beneden te liggen. De eventuele bovenruimten moeten met een lift bereikbaar zijn.

Het gebouw zal ook een vertrek- en aankomstpunt zijn van externe seniorenactiviteiten, zoals bijvoorbeeld fietstochten en excursies.

De exploitatie van het gebouw dient ondergebracht te worden in een afzonderlijke stichting, waarbij bestuursfuncties op basis van deskundigheid worden ingevuld. De uitvoering van de exploitatie en van de programmering zal onder verantwoordelijkheid van de KBO geschieden,

waarbij principieel alle activiteiten ook zo laagdrempelig als mogelijk is, toegankelijk zijn voor senioren niet-leden.

Het gebouw dient zoveel mogelijk geopend te zijn. Met name de huiskamerfunctie – bedoeld om in een huiselijke sfeer elkaar in kleine groepen te ontmoeten – dient in de avonden open te zijn.

Alle activiteiten voor senioren dienen zoveel mogelijk plaats te vinden in of nabij deze locatie. Dit heeft te maken met het feit dat centrale en ondersteunende voorzieningen, zoals administratie, AED, opslag van materialen daar ook aanwezig zijn. Het is wenselijk dat er een buitenruimte is, waar activiteiten van beperkte omvang kunnen plaats vinden.

Het gebouw is in principe niet concurrerend met het nieuw te bouwen MCC. Mede rekening houdend met het ledenaantal van de KBO en de toenemende vergrijzing, gaat Vitaal uit van een maximale bezetting van 100 personen. Binnenactiviteiten die dit aantal te boven gaan worden verplaatst naar het MCC.

Op grond van de huidige KBO activiteiten en de uitkomsten van de enquête die Vitaal heeft gehouden, kunnen diverse activiteiten worden genoemd.

Er is behoefte om de volgende activiteiten onder te brengen:

- kantoor- en secretariaatswerkzaamheden (2 ruimten), incl. archief en kopieerplek;
- vergaderen (KBO-overstijgend);
- educatie in de ruimste zin;
- computercursussen;
- sport- en bewegen voor ouderen;
- yoga en tai chi;
- dans en spel;
- inloop, kaarten, bingo, e.d.;
- biljarten (minimaal 2 biljarts);
- volksdansen / bewegen voor ouderen/stijl- of line-dansen;
- toneelrepetities;
- zang (Zang en Vriendschap) en schilderen;
- kookpunt/eetpunt annex huiskamer/ruimte kookcursussen;
- meldpunt/zorgloket (separate afsluitbare ruimte te gebruiken door b.v. gemeente, Thebe, woningstichting, Juvans);
- ruimte voor Huba en ouderenadviseurs.

Rekening houdend met multifunctioneel gebruik komen we tot de volgende ruimtebehoefte:

* 1 kantoortje (KBO / Exploitatiegroep) + archief	30 m ² ;
* kopieerruimte	10 m ² ;
* huiskamer (separaat toegankelijk)	40 m ²
* keuken	30 m ² ;
* ouderenadviseursruimte	20 m ² ;
* educatie- en vergaderruimten (2 x 30)	60 m ² *)
* ontmoetingsruimte (te verdelen in tweeën)	160 m ² **)
* toiletten	30 m ²
* bergruimte (meubilair + materiaal)	30 m ²
* algemene ruimten (gangen, hallen, e.d.) en technische ruimte	120 m ² ***)

Totaal	530 m ²

*) Een vergader- en educatieruimte van 30 m² en een computerruimte van 30 m²

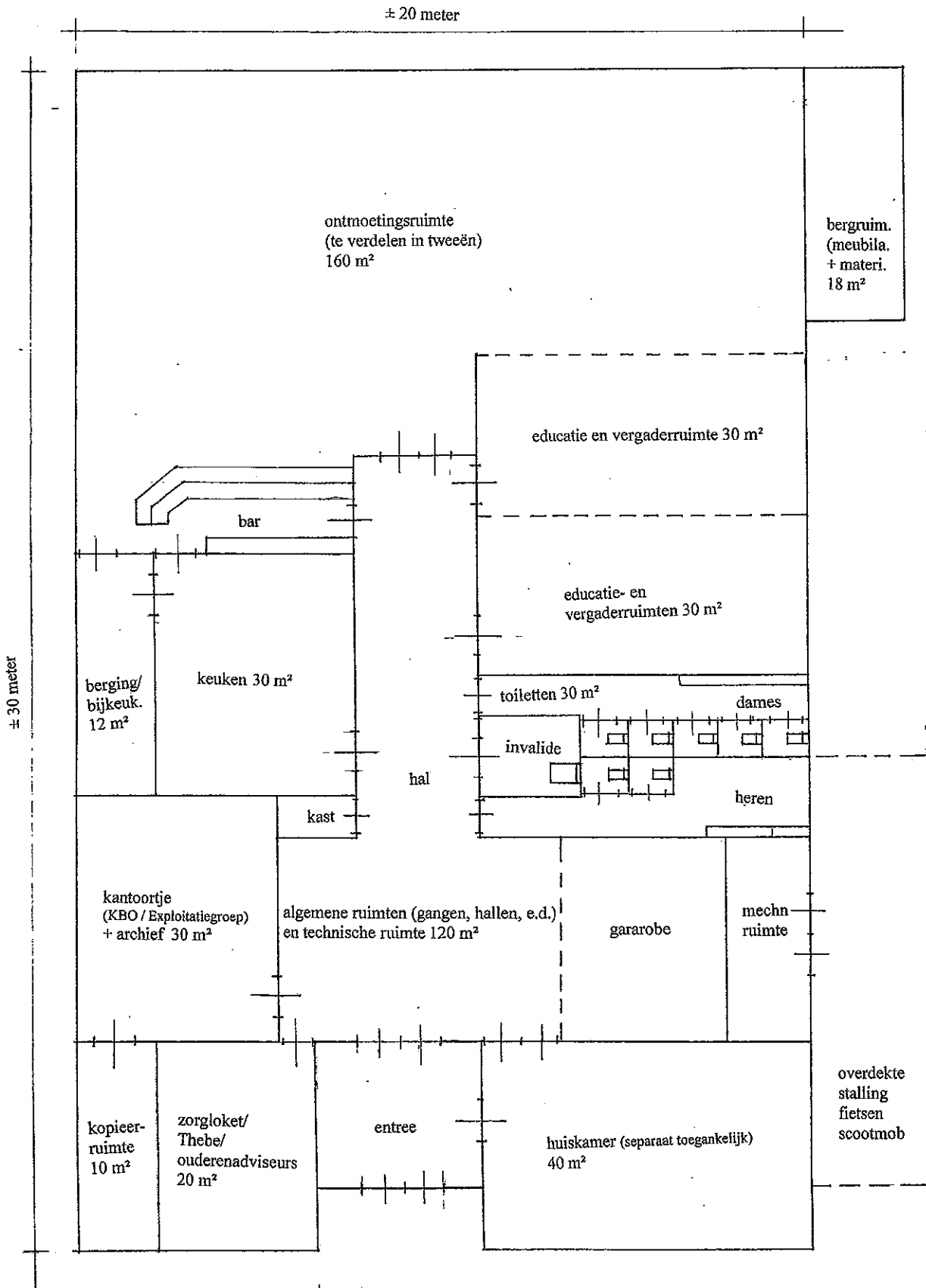
***) Om 100 personen aan een tafel te kunnen laten plaatsnemen, is 1 m² per persoon nodig (standaardnorm). Daar komt bij het ruimteverlies van 2 biljarts (20 m²), een bar (20 m²) en een extra ruimteopslag vanwege rolstoelen (20 m²).

****) Algemene bouwkundige norm (30% van de overige oppervlakte)

Zoals aangegeven moet er in de nabijheid een parkeergelegenheid zijn voor de bezoekers. Op basis van door de gemeente ontvangen informatie moet voor een dergelijke voorziening rekening worden gehouden met 1 tot 3 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak (BVO). Uitgaande van het gemiddelde betekent dat ongeveer 10 á 11 parkeerplaatsen.

Uit die informatie blijkt tevens dat het voor de gemeente moeilijk is te achterhalen of bij de huidige bestemming een parkeernorm is gehanteerd. Mocht dat wel het geval zijn geweest dan nog is het aantal parkeerplaatsen bij de bestaande situatie niet te achterhalen.

Wij gaan er bij onze verdere analyse vanuit dat de parkeernorm bij de nieuwe bestemming niet hoger ligt dan bij de huidige bestemmingen (maatschappelijke voorziening/ wonen, kantoren en zakelijke dienstverlening). Het programma van eisen hebben wij uitgewerkt in onderstaand schematisch vlekkenplan waarbij de functionele relaties tevens zijn aangebracht.



vlekkenplan op basis van programma van eisen
excl. buitenruimte, schematisch weergegeven d.d. 9 okt. 2009

Hoofdstuk 3: Bevindingen per locatie.

Om een zorgvuldige vergelijking te kunnen maken tussen de onderzochte locaties hebben wij een aantal afwegingscriteria gebruikt. Vervolgens zijn de locaties daaraan getoetst en in een matrix verwerkt.

Het gaat daarbij om de volgende criteria:

- de bereikbaarheid vanuit de kernen;
- de parkeermogelijkheden (per voertuig);
- de bereikbaarheid voor hulpdiensten en bevoorrading e.d.;
- de functionaliteit van het gebouw (beoordeeld op diverse aspecten daarvan);
- de staat van onderhoud van gebouw;
- de beschikbaarheid van het pand cq locatie;
- de planologische aspecten (procedures e.d.)
- de investeringskosten (inclusief de 1^o inrichting).

Zoals bij de inleiding al is gemeld hebben wij ons niet ingelaten met de mogelijke inbrengwaarde van de locaties. Daar zal de gemeente zelf een oordeel over moeten geven en dat bij onze bevindingen dienen te betrekken.

Varkensmarkt 24 (gebouw de "Hilverhummels").

huidige situatie:

Dit gebouw is nu in gebruik als peuterspeelzaal. De bedoeling van de gemeente is om deze voorziening op te nemen in die van de nog te bouwen "brede scholen".

Op termijn komt dit gebouw derhalve vrij.

Het pand en terrein zijn eigendom van de gemeente Hilvarenbeek.

Het perceel is 984 m² groot waarop zich bevinden het (school)gebouw, een speelterrein, een zandbak, een buitenberging een houten afrastering, 4 dakplantanen en een haag.

Het bouwjaar is 1981/1982.

Nieuwe situatie:

a. bereikbaarheid.

Vanuit de drie kernen Hilvarenbeek, Esbeek en Biest-Houtakker is de locatie goed te bereiken met of de auto, fiets, scootmobiel of als voetganger. Het gebouw ligt in een redelijk rustige omgeving.

Voor voetgangers vanaf de Clossenborch is de afstand ca. 600 m. Voor de voetganger met een rollator en scootmobiel is het wegdek redelijk tot minder goed begaanbaar.

b. parkeren en stallingsvoorzieningen.

Voor de auto's zijn naar onze mening voldoende en goed gesitueerde parkeerplaatsen aanwezig, mits deze openbaar zijn. In de avond kan op een afstand van 20 m van de huiskamer worden geparkeerd. Ook is de mogelijkheid aanwezig om 2 invalide parkeerplaatsen naast de hoofdingang te realiseren.

Hiermee wordt als gevolg van de uitbreiding van het pand (meer m²) de toename in de theoretische parkeerbehoefte gecompenseerd.

Voor het maken van een stalling voor fietsen en scootmobielen is een ideale plaats voorhanden, die kan worden afgesloten ten oosten van het gebouw. Mede daarom is er gedacht aan het maken van een zijingang. Er is ruimte voor een overdekte stalling met een oplaadpunt.

c. bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor bevoorrading.

Voor hulpdiensten, aan- en afvoer van hulpmiddelen en bevoorrading is het gebouw goed bereikbaar. Omdat alle voorzieningen op de begane grond zijn gelegen zijn ook binnen in het gebouw alle ruimten goed bereikbaar.

d. functionaliteit van het gebouw.

De hal is goed en centraal gelegen. De hoofdingang aan de Varkensmarkt en een zijingang vanaf de stalling voor fietsen en scootmobielen is goed bereikbaar. In de hal is enige ruimte voor de stalling van scootmobielen.

Ook de huiskamer is gunstig gelegen en afzonderlijk afsluitbaar en te gebruiken.

Om het volledige pakket van eisen in dit gebouw te kunnen onderbrengen is een beperkte nieuwe aanbouw nodig.

Het gebouw geeft volop mogelijkheden om de ruimten ten opzichte van elkaar goed te kunnen positioneren.

De gebruiksruimten zijn alle op de begane grond en goed toegankelijk. In de ruimten zijn geen obstakels aanwezig en deze zijn goed te gebruiken voor allerlei activiteiten.

De plafondhoogte van de ruimten is belangrijk voor het binnenklimaat. De hoogte van de bestaande bebouwing is goed. Voor de nieuwbouw kan de hoogte optimaal worden gemaakt (i.v.m. bewegingsactiviteiten).

Een belangrijk aspect, vooral ook rekeninghoudend met de doelgroep van de toekomstige gebruikers, is de veiligheid. Met name bij calamiteiten moet het gebouw snel ontruimd kunnen worden.

Voor deze locatie wordt de veiligheid als zeer goed beoordeeld. Alle ruimten zijn immers op de begane grond gelegen en er zijn door de vrijstaande ligging van het gebouw voldoende vluchtdeuren in het gebouw aan te brengen.

e. staat van onderhoud van het gebouw.

Zowel de kwaliteit van het gebouw als de onderhoudstoestand van het gebouw zijn goed. Het gebouw is tevens voorzien van dubbele beglazing.

Na verbouwing en uitbreiding zijn er op korte termijn geen grote onderhoudsuitgaven te verwachten.

Wel zal de buitenruimte heringericht dienen te worden, afgestemd op het nieuwe gebruik.

f. beschikbaarheid van het pand/locatie.

Zoals al is aangegeven komt het pand vrij na realisering van de "brede school". Naar wij hebben begrepen zal dat zijn vanaf het schooljaar 2011/2012. Concreet is het de verwachting dat het gebouw medio 2011 beschikbaar is voor aanpassing en uitbreiding.

Vooruitlopend daarop kan de eventuele planologische procedure worden doorlopen.

Het pand is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Hilvarenbeek" met de bestemming "maatschappelijke voorzieningen".

g. investeringskosten.

De kosten van verbouwing en uitbreiding worden als volgt geraamd:

- bouwkundige kosten	€	595.000,--
- opslag tbv van kosten architect, constructeur e.d., leges e.d. 20%	-	119.000,--
- kosten (her)inrichting buitenterrein	-	25.000,--
- kosten 1 ^e inrichting (voor specificatie zie bijlage ?)	-	77.000,--
- post onvoorzien 7% van bouwkundige kosten 1)	-	<u>42.000,--</u>
	€	858.000,--
- omzetbelasting 19%	-	<u>163.020,--</u>
subtotaal	€	1.021.020,--
- subsidies en sponsorgelden	-	<u>pm</u>
	afgerond	<u>€ 1.022.000,--</u>
- inbrengwaarde terrein/gebouw	€	pm

1) de werkzaamheden bestaan deels uit verbouwingswerkzaamheden en deels uit weinig risicovolle nieuwbouw, waardoor "onvoorzien" is beperkt tot 7% van de bouwkosten.

Vrijthof 11 (voormalige gebouw openbare werken).

huidige situatie:

Dit gebouw staat op dit moment voor een belangrijk deel leeg is en is deels door de eigenaar verhuurd.

Het pand en terrein zijn eigendom van de gemeente Hilvarenbeek.

Voor zover wij het kunnen overzien zou dit gebouw op redelijk korte termijn ter beschikking kunnen komen.

Het gebouw dateert van 1971 en de uitbreiding van de beginjaren 1990.

De onderhoudstoestand van het pand is goed.

Nieuwe situatie:

a. bereikbaarheid.

Ook hiervoor geldt dat de locatie vanuit de drie kernen Hilvarenbeek, Esbeek en Biest-Houtakker goed te bereiken is met of de auto, fiets, scootmobiel of als voetganger. Het gebouw ligt wel direct bij het gemeentehuis, het te bouwen multifunctioneel cultureel centrum (mcc) en bij de weekmarkt. In die zin is er sprake van een wat drukkere omgeving.

Voor voetgangers vanaf de Clossenborch is de afstand ca. 200 m. Voor de voetganger met een rollator en scootmobiel is het wegdek redelijk tot minder goed begaanbaar.

b. parkeren en stallingsvoorzieningen.

Voor de auto's moet een parkeerplaats worden gezocht op de aan te leggen parkeerplaatsen t.b.v. mcc en gemeentehuis.

Zoals al is gemeld is er behoefte aan ongeveer 10 parkeerplaatsen. De huidige functie cq bestemming van het pand vergt ook een parkeerbehoefte. Of de verandering van functie tot een hogere parkeerbehoefte leidt kunnen wij niet geheel overzien. Onze indruk is dat dat niet het geval is. Wel is het zo dat de parkeerplaatsen gedeeld moeten worden met de andere nabij gelegen voorzieningen waardoor het voor de ouderen niet altijd eenvoudig zal zijn zijn of haar plaats binnen het totaal vinden. Wij gaan er overigens ook vanuit dat voor voldoende parkeerplaatsen voor minder-validen wordt zorg gedragen.

Wij gaan er tevens van uit dat fietsen en scootmobielen kunnen worden gestald achter het gebouw van Enexis (v/h Essent). Mogelijk wel een overdekte voorziening met een oplaadpunt, maar niet af te sluiten, wat minder gunstig is i.v.m. vandalisme. Scootmobielen zullen daardoor al snel in het gebouw worden gestald, waar echter weinig ruimte voor is.

c. bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor de bevoorrading.

Voor hulpdiensten, aan- en afvoer van hulpmiddelen en bevoorrading is het gebouw redelijk tot minder goed bereikbaar. Er zal altijd met steekwagens over de openbare weg moeten worden gewerkt. In het gebouw zijn alle ruimten goed bereikbaar.

Omdat niet alle functies op de begane grond zijn te situeren zal voor de verdieping een lift aangebracht moeten worden.

d. functionaliteit van het gebouw.

Bereikbaarheid van de ruimten.

De hoofdingang is centraal gelegen en voor voetgangers en scootmobielen die binnen worden gestald goed bereikbaar. Voor fietsers en automobilisten is deze minder gunstig als aan Varkensmarkt 24, maar is te doen. De benedenruimten zijn prima bereikbaar, mits er niet te veel scootmobielen in de hal worden gestald.

En aantal gebruikruimten ligt op de verdieping en er zal gebruik moeten worden gemaakt van een trap en door minder-validen van een lift.

Het loket van de ouderenadviseur is gelegen op de verdieping. Wat privacy betreft goed gelegen. De bovenruimten zijn voor rolstoel- en scootmobiel gebruikers minder gunstig i.v.m. 2 hellingbanen om de hoogteverschillen tussen diverse ruimten te kunnen overbruggen. Deze hoogteverschillen zijn gering. Een bijkomend nadeel is dat men door de ene ruimte naar de andere moet, dit kan storend werken op het gebruik van de ruimte.

Om het volledige programma van eisen onder te kunnen brengen in dit pand is ook de bovenverdieping nodig. Dit betekent bij calamiteiten dat ouderen snel de bovenverdieping en het gebouw moeten kunnen verlaten. Er zal een 2^e vluchtmogelijkheid gemaakt moeten worden, wat bouwtechnisch wel mogelijk is. Ook is het maar de vraag of in een dergelijke situatie de aan te brengen lift te gebruiken is. Kortom, op dit aspect scoort deze locatie matig.

Gebruik van de ruimten.

Begane grond.

Vanwege de constructie van het gebouw moeten er ingrijpende bouwkundige ingrepen plaatsvinden om een ontmoetingsruimte te creëren van voldoende oppervlakte. Dan ontstaat er weliswaar een ruimte die goed toegankelijk is, maar de afmetingen ervan zijn niet gunstig, namelijk lang 14,80 m en breed 6,60 m. De oppervlakte is ± 100 m² en dat is 50 á 60 m² minder dan gewenst.

Daarnaast is de hoogte van de ruimte beperkt, waardoor forse klimaatbeheersingsmaatregelen nodig zijn. Met name als grotere groepen aanwezig zijn of er bewegingsactiviteiten zijn is een goed binnenklimaat erg belangrijk.

Verdieping

De op de verdieping geplande ruimten zijn functioneel redelijk al moeten er met hellingbaantjes niveauverschillen overbrugd worden.

Zolder

Is als ruimte geschikt als berging. Ook zijn er andere activiteiten mogelijk.

e. staat van onderhoud van het gebouw.

Zowel de kwaliteit van het gebouw als de onderhoudstoestand van het gebouw zijn goed. Wel is het zo dat het gebouw slecht is geïsoleerd. Het gebouw is o.a. voorzien van stalen ramen die zijn vervaardigd in houten kozijnen met slechts enkelvoudig vensterglas.

Na verbouwing en uitbreiding zijn er op korte termijn geen grote onderhoudsuitgaven te verwachten.

f. beschikbaarheid van het pand/locatie.

Zoals al is aangegeven hebben wij de indruk dat dit pand op redelijk korte termijn beschikbaar is.

Vooruitlopend daarop kan de eventuele planologische procedure worden doorlopen.

De pand is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum en Bebouwingslinten" met de bestemming "maatschappelijke voorzieningen".

g. investeringskosten.

De kosten van verbouwing en uitbreiding worden als volgt geraamd:

- bouwkundige kosten	€	569.000,--
- opslag tbv van kosten architect, constructeur e.d., leges e.d. 20%	-	113.800,--
- kosten (her)inrichting buitenterrein	-	11.000,--
- kosten 1 ^o inrichting (voor specificatie zie bijlage ?)	-	77.000,--
- post onvoorzien 10% van bouwkundige kosten	1)	- 56.900,--
	€	827.700,--
- omzetbelasting 19%	-	157.263,--
subtotaal	€	984.963,--
- subsidies en sponsorgelden	-	pm
	afgerond	€ 985.000,--
- inbrengwaarde terrein	€	pm

1) voor "onvoorzien" is 10% aangehouden omdat er met name constructief grote ingrepen moeten worden uitgevoerd. De vraag is of de bestaande fundering moet worden aangepast.

Vrijthof 1 (thans Rabo-gebouw).

huidige situatie:

Dit gebouw is thans in gebruik als bankgebouw.

Rabo Onroerend Goed Nederland heeft dit gebouw te koop gezet, een verkoop bij inschrijving. De biedingen dienen uiterlijk 2 november a.s. te zijn ingeleverd.

Het betreft een levering met beperkende voorwaarden. Het verkochte wordt in verhuurde staat geleverd voor wat betreft alle ruimten aan de Gelderstraat en voor nagenoeg de gehele begane grond aan de Vrijthof die door de Rabo wordt terug gehuurd.

Daarnaast wordt er een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van beide huurders voor het bereiken van de personeelsingang en voor het parkeerterrein. In totaal worden er immers nog 14 van de 23 plaatsen exclusief voor de huurders geclaimd. Hierdoor kan het binnenterrein niet bebouwd worden en resten er 9 parkeerplaatsen voor de hierin eventueel onder te brengen ontmoetingsruimten voor ouderen.

Dit binnenterrein kan alleen bebouwd worden als op die plek ook een parkeerkelder wordt aangelegd. Vanwege de hoge kosten hebben wij die optie niet verder onderzocht. Dit houdt overigens wel in dat het achterliggende gebied open blijft voor mogelijk andere ontwikkelingen.

Nieuwe situatie:

a. bereikbaarheid.

Vanuit alle 3 de kerkdorpen is de parkeerplaats achter het gebouw moeilijk bereikbaar met de auto en met de fiets. Het in- en uitrijden van deze parkeerplaats cq. fietsenstalling op de Gelderstraat is moeilijk/gevaarlijk.

Van deze parkeerplaats moet men verder te voet via de Gelderstaat naar de hoofdingang. Een relatief grote afstand tot de hoofdingang.

Voor voetgangers en scootmobielen is de hoofdingang goed bereikbaar.

Voor voetgangers vanaf de Clossenborch is de afstand ca. 200 m. Ook voor deze locatie geldt dat voor de voetganger met een rollator of scootmobiel het wegdek redelijk tot minder goed begaanbaar is.

b. parkeren en stallingsvoorzieningen.

Fietsen kunnen worden gestald op het binnenterrein en is afsluitbaar. Men moet wel een stukje lopen om bij de ingang te kunnen komen.

Na aftrek van het door de huurders van het gebouw geclaimde aantal parkeerplaatsen resten er 9 voor de senioren. Dat is volgens de normering krap. Daarnaast is de ligging niet gunstig vanwege de afstand naar de hoofdingang, wat bezoekers doet verleiden tot het parkeren elders.

Scootmobielen kunnen worden geparkeerd in de hal op de begane grond (redelijke, grote ruimte en binnen). De trap en de (aan te brengen) lift naar de verdieping waar alle ruimten zijn gelegen zijn goed bereikbaar.

c. bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor bevoorrading.

Voor hulpdiensten, aan- en afvoer van hulpmiddelen en bevoorrading is het gebouw goed bereikbaar. Binnen zal er met een steekwagen moeten worden gewerkt en alles moet naar de verdieping worden gebracht.

d. functionaliteit van het gebouw.

Bereikbaarheid van de ruimten.

De hoofdingang ligt aan de Vrijthof en is goed en duidelijk gesitueerd. Vanaf de begane grond moet men voor alle activiteiten naar de verdieping. Dit is wel mogelijk maar geen gunstige uitgangspositie.

Op de verdieping zijn alle ruimten goed bereikbaar, met een nadeel de verschillende niveaus van het vloerpeil in de meeste ruimten. Zo ligt de educatie- en vergaderruimte 18+ en een educatieruimte op 40 +.

De plafondhoogte in de gebruiksr ruimten zijn ook in dit pand aan de lage kant. Hier geldt het zelfde als in Vrijthof 11, namelijk dat er extra aandacht nodig is voor de luchtbehandeling (voor zover dat nog niet is gebeurd).

De hal op de verdieping is centraal gelegen en goed begaanbaar mits er niet te veel scootmobielen worden gestald. De ontmoetingsruimte is goed toegankelijk.

Ook voor dit pand geldt dat de veiligheid een probleem vormt. Sterker, alle ruimten zijn op de 1^e verdieping gesitueerd. Dit zal ongetwijfeld tot zware eisen qua brandveiligheid leiden.

Eisen die afgestemd zullen worden op een maximale bezetting. De vluchtroute loopt bovendien via een platdak. Voor ouderen een zeer lastige situatie. Op veiligheid wordt deze accommodatie dan ook als slecht beoordeeld.

Gebruik van de ruimten

Verdieping.

De afmetingen zijn niet zo gunstig, lang 13,25 m en breed 7,00 m met 4 kolommen in het midden van de ruimte welke moeten worden gehandhaafd. Deze ruimte is minder gunstig.

Ook het hoogteverschil tussen de diverse ruimten maken het gebruik niet prettig.

Het kantoor KBO/Exploitatiegroep is centraal gelegen.

Een (klein) nadeel is dat men door de ontmoetingruimte moet om de educatieruimte te bereiken. Ook de 2 hellingbaantjes zijn lastige obstakels.

Zolder.

De zolder is en kan in gebruik blijven als mechanische ruimte en er is voldoende ruimte over die als berging kan worden gebruikt.

e. staat van onderhoud van het gebouw.

Zowel de kwaliteit van het gebouw als de onderhoudstoestand van het gebouw zijn goed. Na verbouwing en uitbreiding zijn er op korte termijn geen grote onderhoudsuitgaven te verwachten.

f. beschikbaarheid van het pand/locatie.

In de verkoopprospectus staat aangegeven dat uiterlijk 1 januari 2010 over het pand in (deels) verhuurde staat kan worden beschikt.

Dit is op korte termijn.

Wellicht moet er nog een planologische procedure worden doorlopen.

De pand is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum en Bebouwingslinten" met de bestemming "Centrum 3", waar de nadruk ligt op horeca met de vermenging wonen, kantoren en zakelijke dienstverlening. Een bestemmingswijziging is nodig.

g. investeringskosten.

De kosten van verbouwing en uitbreiding worden als volgt geraamd:

- bouwkundige kosten		€	285.000,--
- opslag tbv van kosten architect, constructeur e.d., leges e.d. 20%		-	57.000,--
- kosten (her)inrichting buitenterrein		-	4.000,--
- kosten 1 ^e inrichting (voor specificatie zie bijlage ?)		-	77.000,--
- post onvoorzien 10% van de verbouwingskosten	1)	-	<u>28.500,--</u>
		€	451.500,--
- omzetbelasting 19%		-	<u>85.785,--</u>
subtotaal		€	537.285,--
- subsidies en sponsorgelden		-	<u>pm</u>
	afgerond	€	<u>538.000,--</u>
- inbrengwaarde terrein		€	pm

1) Voor "onvoorzien" is 10% geraamd. Bij dit pand zijn alle ruimten op de bovenverdieping gesitueerd. Wij sluiten aanvullende bouwkundige eisen uit het oogpunt van (brand)veiligheid niet uit.

Locatie Koestraat.

Huidige situatie.

Aan de Koestraat staat nu de St.Adrianusschool. Deze school gaat ook onderdeel uitmaken van de nieuw te bouwen brede school "De Biedonk".

Na realisering daarvan komt dit gebouw leeg. De gemeente is voornemens dit gebiedje te herontwikkelen. Indien de keuze op deze locatie valt zal bij de nieuwbouwplannen rekening gehouden moeten worden met de inpassing van een accommodatie voor senioren.

Voor zover wij hebben begrepen komt deze locatie ook medio 2011 beschikbaar.

Vooruitlopend daarop kunnen de planologische werkzaamheden en procedures uitgevoerd worden.

Nieuwe situatie:

Afwijkend van de andere opties spreken wij hier over volledige nieuwbouw. Dit houdt in dat met het volledige Programma van eisen in de plannen kan worden verwerkt. Daardoor kan op deze locatie qua functionaliteit de meest ideale accommodatie worden gebouwd.

Ook de locatie zelf is erg goed, namelijk dicht bij de Clossenborch en andere aanpalende woonvoorzieningen voor senioren. Een verdere toelichting op de accommodatie is derhalve voor dit rapport niet relevant. Resten de onderdelen:

f. beschikbaarheid van het pand/locatie.

Al aangegeven is dat het schoolgebouw van de St. Adrianusschool medio 2011 beschikbaar komt. Wanneer het gedeelte van de Driehoekschool vrijkomt, is nu nog niet duidelijk. Ook is ons niet bekend hoe het zit met de gymzaal die door Laco wordt geëxploiteerd.

Vooruitlopend daarop zal de planontwikkeling kunnen plaatsvinden alsook de planologische procedures.

Het pand is nu gelegen in het bestemmingsplan "Centrum en Bebouwingslinten" met de bestemming "maatschappelijke voorzieningen". Een accommodatie voor ouderen op deze locatie gaat een onderdeel vormen van een groter geheel. Ook de vrijkomende locatie van de openbare school gaat daar deel vanuit maken. Dit betekent voor deze inbreidingslocatie een zware RO-procedure. Te meer omdat Woonstichting Stroomland nadrukkelijk bij de herontwikkeling van deze locatie is betrokken, verwachten wij, gelet op het feit dat de woonstichting ook andere locaties al in ontwikkeling heeft die bovendien in een aanzienlijk verder stadium zijn, dat dit project niet eerder dan in 2013 tot ontwikkeling kan komen.

g. investeringskosten.

De kosten van de nieuwbouw worden als volgt geraamd:

- bouwkundige kosten	€ 742.000,--
- opslag tbv van kosten architect, constructeur e.d., leges e.d. 20%	- 148.400,--
- kosten (her)inrichting buitenterrein	- 25.000,--
- kosten 1 ^e inrichting (voor specificatie zie bijlage ?)	- 77.000,--
- post onvoorzien 5% van bouwkundige kosten 1)	- <u>37.100,--</u>
	€ 1.029.500,--
- omzetbelasting 19%	- <u>195.605,--</u>
subtotaal	€ 1.225.105,--
- subsidies en sponsorgelden	- <u>pm</u>
	<u>€ 1.226.000,--</u>
- inbrengwaarde terrein	€ pm

1) omdat het in deze situatie nieuwbouw betreft is het risico beperkt. Wij hanteren in dit geval slechts 5% voor "onvoorzien".

Samenvattend leiden bovenstaande bevindingen tot de volgende beoordeling.

Wegingsfactor	Locatie:			
	Varkensmarkt 24	Vrijthof 11	Vrijthof 1	Koestraat
A. Bereikbaarheid vanuit kerkdorpen en omgeving				
- met auto en fiets	++	+	+	++
- voetgangers	++	+	+	++
- vanaf de Clossenborch	+	++	++	+++
B. Parkeren auto, stalling fiets en scootmobiel				
- auto	+++	0	0	+++
- fiets	+++	0	+	+++
- scootmobiel	+++	+	++	+++
C. Hulpdiensten en bevoorrading e.d.				
- tot het gebouw	+++	+	+	++
- in het gebouw	++	0	-	+++
D. Functionaliteit van het gebouw				
- bereikbaarheid van ruimten in het gebouw	++	+	-	+++
- ruimte in de hal en entree	++	0	++	+++
- gebruik (grote) ontmoetingsruimte	++	-	-	+++
- koppeling ontm.ruimte met ander ruimte	++	-	0	+++
- hoogte plafond/luchtbehandeling	+++	+	+	+++
- ligging kantoor exploitatiegroep	++	++	+	+++
- ligging berging(en)	++	+	+	+++
- veiligheid	+++	0	-	+++
E. Staat van onderhoud pand	++	++	++	+++
F. Beschikbaarheid van de locatie/pand	++	+++	+++	0
G. Investeringskosten	?	?	?	?

- = zeer slecht
- = slecht
- 0 = matig
- + = redelijk
- ++ = goed
- +++ = zeer goed

Hoofdstuk 4: Locatievoorkeur.

Uit de bevindingen, zoals die in het vorige hoofdstuk zijn weergegeven, blijkt dat het volledige programma van eisen in alle vier de varianten, zij het met de nodige concessies, is onder te brengen. Bij de ene variant lukt dat beter dan bij de andere.

Bij de onderlinge vergelijkingen is de werkgroep al snel gestuit op een moeilijkheid bij het criterium van de investeringskosten. Weliswaar hebben wij inzicht kunnen geven in de kosten de bouwkosten e.d. , echter de werkgroep kan en wil ook geen oordeel geven over de inbrengwaarde en/of boekwaarde van de 4 locaties. Het is immers de gemeente die zelf zijn beleidsambitie op deze locaties heeft of gaat bepalen. De ambitie zal de inbrengwaarde sterk beïnvloeden. Wij hebben dit wegingscriterium dan ook buiten beschouwing gelaten en laten dit aspect over aan de gemeente bij haar standpuntbepaling.

Wij hebben ons bij die afwegingen daardoor sterk laten leiden door de functionaliteit van het pand en door het moment waarop redelijkerwijs met de bouw kan worden gestart.

Qua functionaliteit moeten wij vaststellen dat de opties Vrijthof 11 en Vrijthof 1(Rabo) veel minder goed scoren dan de andere twee. De belangrijkste oorzaak daarvan moet toch vooral gezocht worden in het feit dat in beide panden belangrijke ruimten niet op de begane grond gerealiseerd kunnen worden. In het Rabo-pand moeten zelfs alle ruimten op de 1^e verdieping worden ondergebracht. Wij vinden dat niet wenselijk. Het geeft logistieke problemen o.a wat betreft de ligging van de ruimten ten opzichte van de keuken/bar, hetgeen afbreuk doet aan het sociale aspect van het elkaar ontmoeten e.d.

Ook blijkt dat de ruimten in beide panden beschikken over een beperkte plafondhoogte. Om bij de aantallen bezoekers die wij verwachten, een gezond binnenklimaat te krijgen, zullen dure technische voorzieningen nodig zijn.

Een niet minder belangrijk aspect dat voor de werkgroep zwaar weegt is de veiligheid. In hoofdstuk 3 zijn wij daar per locatie al op ingegaan. Wij vrezen dat de veiligheid in het pand Vrijthof 11 en in bijzonder mate in het pand Vrijthof 1 problematisch is. Wij sluiten niet uit dat wanneer voor een van beide panden wordt gekozen er hoge investeringen gedaan moeten worden om aan de wettelijke brandveiligheidsvoorschriften te kunnen voldoen. In de kostenramingen is daar niet extra in voorzien.

Op grond van functionaliteit hebben deze 2 panden niet onze voorkeur. Los daarvan blijkt dat het parkeren e.d. bij deze 2 locaties ook problematischer ligt dan bij de beide andere opties.

De voorkeur.

Naar het oordeel van de werkgroep resten er 2 locaties die goed scoren op de criteria die in de matrix zijn opgenomen, namelijk de locatie Varkensmarkt 24, het gebouw van de "Hilverhummels" en de na afbraak van de St.Adrianusschool vrijkomende locatie Koestraat. Vergelijken wij beide opties dan scoort de locatie Koestraat hoger. Dat is ook logisch omdat dit de enige locatie is waarop volledige nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

Voor de werkgroep is echter het moment waarop onze plannen gerealiseerd kunnen worden van doorslaggevende betekenis geworden in de keuze tussen beide opties.

Omdat wij verwachten dat wij die plannen 2 á 3 jaar eerder aan de Varkensmarkt tot uitvoering kunnen brengen dan aan de Koestraat, hebben wij alles overwegende de voorkeur laten vallen op het gebouw aan de Varkensmarkt 24.

Wij voorzien namelijk lange lastige procedures rond de herontwikkeling van de locatie Koestraat/Papenstraat. Diverse risicodragende partijen zijn daarbij betrokken. Wij denken hierbij niet alleen aan Woonstichting Stroomland, maar ook aan het Schoolbestuur dat is betrokken bij de verplaatsing van de Openbare school aan de Papenstraat naar het nieuwe woongebied. Ook daarvoor moeten nog de nodige procedures voor gevolgd worden.

Dat wij het moment waarop gestart kan worden met de concrete uitvoering zo belangrijk vinden heeft uiteraard een aantal redenen.

- Wij hebben eerder duidelijk gemaakt dat veel senioren al gebruik maken van diverse activiteiten. Activiteiten die nu her en der worden georganiseerd, zoals in Elckerlijc, het KPJ-gebouwtje, café de Hemel, en in het voormalige Rabo-gebouw in Diessen. Hier zijn ruimten bij waarvan het gebruik eindig is;
- daarnaast is er behoefte bij de senioren aan diverse nieuwe activiteiten, waarvoor nu geen onderkomen is. Het gaat daarbij met name om bewegingsactiviteiten. Een aspect dat niet alleen lokaal maar ook landelijk hoge prioriteit heeft;
- de extra vergrijzing van de bevolking. De groep senioren zal de komende jaren sterk toenemen met vooral "jongere ouderen". Een groep waarvoor nu nog geen activiteiten kunnen worden georganiseerd;
- het huiskamerproject kan nu geen vorm worden gegeven, terwijl er een duidelijke behoefte aan blijkt te bestaan. Nu al maken gemiddeld 40 mensen gebruik van de inloopmiddag die door de KBO wordt georganiseerd. Uitbreiding daarvan is nu al gewenst. Eenzaamheid onder senioren blijkt een groot probleem te zijn. In die zin kan het huiskamerproject een zeer waardevolle voorziening worden, waar mensen elkaar ontmoeten, om samen wat te praten, te drinken en zo mogelijk samen wat te eten;
- Uit ervaringen in andere gemeenten met al een voorziening voor senioren, blijkt dat het bieden van goede biljartmogelijkheden voor senioren in een grote behoefte voorziet. Om dit moment is daar geen mogelijkheid toe.

Hoofdstuk 5: Eerste inrichting.

Met de (ver)bouw van de ruimte alleen zijn wij er uiteraard nog niet. Deze zal ingericht moeten worden. Daarbij moet gedacht worden aan stoffering van het gebouw (gordijnen, vloerbedekking e.d.). Vervolgens zal er meubilair aangeschaft moeten worden, de keuken zal ingericht moeten worden, serviesgoed moet worden gekocht. Zowel de huiskamer, de educatieruimte als het kantoortje dienen ook van meubilair voorzien te worden. Vervolgens moeten er kosten gemaakt worden om enkele activiteiten die gepland zijn mogelijk te maken. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan de aanschaf van een tweetal biljarttafels.

Het zal duidelijk zijn dat de KBO, SVH noch de op te richten stichting die de exploitatie voor zijn rekening gaat nemen, beschikken over de financiële middelen voor de inrichting. Wel is het de bedoeling dat uit de normale exploitatie de kosten van het onderhoud en van de vervanging van de inrichting kunnen worden gedekt.

In de investeringskosten kunnen wij ons beperken tot de 1^o inrichting.

De kosten daarvan worden geraamd op in totaal € 77.000,-- (exclusief btw).

Een specificatie van deze kosten is onder bijlage 2 opgenomen.

Hoofdstuk 6: Subsidiemogelijkheden.

In deze rapportage hebben wij nog geen rekening gehouden met eventuele subsidies en sponsorgelden.

Daarvoor zijn de plannen nog niet rijp genoeg. Veelal eisen subsidiegevers concrete plannen die inzicht geven in de concrete plannen, de (financiële) haalbaarheid en de termijn van uitvoerbaarheid.

Eerst zal het gemeentebestuur een uitspraak moeten doen of men bereid is zijn medewerking te verlenen aan te plannen om vervolgens in samenspraak met de SVH te komen tot een keuze uit de nu voorliggende opties.

Zodra die keuze is gemaakt, kan een verdere uitwerking plaatsvinden. Op dat moment zijn wij uiteraard van harte bereid om in samenspraak met de gemeente, al dan niet bijgestaan door een externe deskundige, ons in te spannen voor het werven van externe financieringsmiddelen.

Die inspanningsverplichting nemen wij graag op ons.

Naar onze overtuiging achten wij de kans op het verwerven van externe middelen heel reëel. Voorzieningen voor de doelgroep "senioren" scoren in het algemeen goed. Instanties die wij willen benaderen zijn o.a.:

- het Oranjefonds;
- het Prins Bernhardfonds;
- de Provincie/het Streekhuis;
- Woonstichting Stroomland;
- plaatselijke ondernemers.

Hoofdstuk 7: Exploitatie.

In hoofdstuk 2 is al aangegeven dat de exploitatie en de programmering onder verantwoordelijkheid van de KBO Hilvarenbeek/ Esbeek? Biest-Houtakker zal plaatsvinden. Het is de bedoeling dat daarvoor onder regie van de SVH een afzonderlijke stichting in het leven wordt geroepen. Deze stichting zal dan de realisatie van de ruimte en t.z.t. de exploitatie op zich nemen. Een moment overigens voor de SVH om terug te treden.

Indien als uitgangspunt wordt genomen dat de accommodatie "om niet" ter beschikking wordt gesteld, zien wij mogelijkheden de voorziening en programmering geheel kostendekkend te exploiteren. Hierdoor is het niet nodig dat wij een beroep doen op een jaarlijkse bijdrage van de gemeente.

Op basis van de voorgenomen activiteiten en de ervaringen tot nu toe mag erop gerekend worden dat het aantal deelnemers/bezoekers 15.000 per jaar bedraagt. Daar is onze exploitatiebegroting ook op gebaseerd.

Wij hebben er vertrouwen in dat dit aantal binnen 3 jaar na gereedkomen van de accommodatie aanmerkelijk kan toenemen. Een doorgroei naar 20.000 á 25.000 deelnemers per jaar is reëel. Wij baseren ons daarbij op het groeiende aantal leden van de KBO, het openstellen van de accommodatie voor ook "niet-KBO-ers", de verdere vergrijzing van de bevolking e.d.

De hier genoemde aantallen worden ook bevestigd door ervaringen elders, waar men al de beschikking heeft over een voorziening zoals wij die voorstaan.

In de begroting is ervan uitgegaan dat de deelnemers ook een eigen bijdrage betalen. Per deelname aan een activiteit wordt een bijdrage van € 1,- begroot. Wij willen die bijdrage zo laag mogelijk houden om de laagdrempeligheid te bevorderen.

In de begroting hebben wij ook een jaarlijkse storting opgenomen voor het maken van een voorziening voor het groot- en dagelijkse onderhoud in het gebouw, inclusief de technische installaties. Wij gaan er wel vanuit dat de kosten van onderhoud aan de "buitenschil" voor rekening van de gemeente komen.

De kosten van het energieverbruik e.d. hebben wij in onze exploitatie meegenomen.

Een gedetailleerde exploitatiebegroting is als bijlage 6 opgenomen.

Hoofdstuk 8: Samenvatting.

Het rapport Vitaal Hilvarenbeek "Ouderenproof voor de 6 kernen", dat omarmd is door de gemeenteraad, geeft aan dat de hoofdkern Hilvarenbeek de enige kern is waar een ontmoetingsruimte voor senioren ontbreekt. Ook in het nieuw te bouwen multifunctioneel cultureel centrum is geen rekening gehouden met een dergelijke ruimte, zo stelt het gemeentebestuur. Vastgesteld kan worden dat er onder de senioren een grote behoefte bestaat aan een eigen accommodatie, een ruimte om elkaar te ontmoeten en om samen actief te zijn. Een behoefte die niet allen blijkt uit een gehouden enquête maar die ook blijkt uit het aantal deelnemers aan activiteiten die nu al her en der voor ouderen worden georganiseerd. Dit beeld wordt tevens in de praktijk bevestigd door vergelijkbare in andere gemeenten al "draaiende" voorzieningen en organisaties. Het aantal verwachte deelnemers op jaarbasis is dan ook aanzienlijk, namelijk 15.000. Dit aantal kan in 3 jaar tijd doorgroeien naar 20.000 tot 25.000 per jaar!. Om in die behoefte te kunnen voorzien is een accommodatie nodig met een bruto-vloeroppervlakte van ongeveer 530 m².

Op verzoek van wethouder van Mol zijn de mogelijkheden voor het realiseren van een dergelijke voorziening van een viertal locaties onderzocht: Varkensmarkt (gebouw Hilverhummels), Vrijthof 11 (momenteel vrijwel leegstand pand naast het gemeentehuis), Vrijthof 1 (gebouw Rabobank) en nieuwbouwlocatie op het vrijkomende terrein van de St. Adrianusschool en de Driehoek. Op basis van het gewenste ruimteprogramma zijn de (ver)bouwkosten van alle locaties doorgerekend. Op die kostenberekening zijn nog geen bezuinigings- of efficiencyexercities uitgevoerd. Hierdoor ontstaat echter wel een goed vergelijkbaar overzicht van de verschillen in kostprijs. De werkgroep heeft geen zicht op de verschillende grondposities van de gemeente. Zo kunnen wij de aankoopkosten van het gebouw Rabobank bijvoorbeeld niet invullen. Evenmin hebben wij zicht op de nog vast te stellen grondprijs van de scholenlocatie of de te verwachte opbrengst van het gebouw Varkensmarkt. Daarom is er voor gekozen om de factor grondkosten in het vergelijkend onderzoek niet mee te nemen. Het is aan de gemeente om die component nader in te vullen en te wegen.

Op alle vier de locaties is het programma van eisen in beginsel realiseerbaar. Echter wanneer de locaties gewogen worden op basis van functionaliteit en beschikbaarheid op zo kort mogelijke termijn, komt de werkgroep met een voorkeur voor het gebouw Varkensmarkt 24.

Na ingebruikname van de ontmoetingsruimte ziet de werkgroep, uitgaande van het "om niet" beschikbaar stellen van de accommodatie, reële mogelijkheden om tot een sluitende exploitatie te komen. Hierdoor is het niet nodig dat er een beroep wordt gedaan op structurele middelen van de gemeente in de vorm van een jaarlijkse subsidie. Op grond van het gelijkheidsbeginsel acht de werkgroep een beschikbaarstelling "om niet" ook redelijk aangezien het gemeentebestuur een dergelijke constructie ook in de kern Diessen heeft gerealiseerd in de Eenhoorn. De werkgroep ziet echter mogelijkheden om nog een stap verder te zetten; de te verwachte bezoekersaantallen kunnen zelfs een situatie opleveren waarbij het volledige meerjarige onderhoud van de binnenschil inclusief installaties voor rekening van de exploitatie komt.

Door een eenmalige investering van de gemeente kan een voorziening worden gerealiseerd voor senioren. Een voorziening waar heel veel senioren in onze gemeenschap gebruik van zullen gaan maken en die een belangrijke bijdrage zal leveren aan het maatschappelijke en sociale leven van ouderen. Een voorziening die ouderen activeert en betreft bij het maatschappelijke en sociale leven in onze gemeente, een voorziening die dan ook

onontbeerlijk is bij de bestrijding van de eenzaamheid onder ouderen. Kortom, een ontmoetingsplaats die na korte tijd niet meer is weg te denken uit een vitale gemeenschap.

Hilvarenbeek, 12 oktober 2009.

De werkgroep,
Jan Bols (SVH)
Hans van de Kerkhof (SVH)
Wijnand Bles (KBO)
Theo de Graaf (KBO)
Rinus Dane
Ad van Peperstraten
Nico van den Heuvel.

Seniorenraad Vitaal Hilvarenbeek
T.a.v. Ad van Peperstraten / N. vd. Heuvel
P/a Jacob van Oudenhovenplein 5
5081 SR HILVARENBEEK

Datum : 30 september 2009

Project : Kostenraming t.b.v. ontmoetingsruimte Vitaal - HILVARENBEEK
Betreft : Kostenraming

Geachte heren Van Peperstratenen en Van de Heuvel,

Naar aanleiding van de bespreking op 7 september 2009 doen wij u hierbij een kostenraming toekomen betreffende 3 mogelijke lokaties ten behoeve van een ontmoetingsruimte voor Vitaal Hilvarenbeek;

1 Lokatie Rabobank

E.e.a. conform tekening verdieping bestaand d.d. 10-08-2009 en tekening aanpassing tot ontmoetingsruimte senioren d.d. 10-08-2009

- * Nieuwe ingang begane grond aan voorzijde Vrijthof maken incl. entree en hal
- * Lift aanbrengen van begane grond naar verdieping merk LTF type MC2000 of gelijk. Dit is een lift zonder liftput en inbouwmaat van 128x159 cm incl. bouwkundige aanpassingen
- * Op de 1^e verdieping de verbouwingen uitvoeren conform het vergelijk tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie
 - Nieuwe ruimte t.b.v. WC-heren, WC-invaliden en WC-dames inbouwen in de bestaande ruimte
 - Keuken inbouwen, stelpost keuken € 12.500,- excl. BTW
 - Tegelwerken t.b.v. keukenvloer en wand
 - Ruimte aanpassen t.b.v. kopierenberging, kantoor KBO + archief en loket ouderen
 - Ontmoetingsruimte en educatieruimte aanpassen
 - Educatie- en vergaderruimte + huiskamer
 - Vloerbedekking in alle ruimten waarnodig vervangen
 - Muurafwerkingen in alle ruimten waarnodig texen
 - Aanpassing elektra en centrale verwarming

Bovenstaande werkzaamheden t.b.v. aanpassing lokatie Rabobank ramen wij op € 285.000,- excl. BTW

- 2 Lokatie voormalige kleuterschool, gelegen aan de Varkensmarkt 24 te Hilvarenbeek
Uitvoering conform tekening bestaande situatie d.d. 10-08-2009 en schets t.b.v. aanpassing tot ontmoetingsruimte senioren d.d. 10-08-2009 en globale omschrijving van uit te voeren bouwkundige werkzaamheden d.d. 24-08-2009 van M.W.J. Dane.
Fietsenberging is opgenomen, de bestratingen zijn niet opgenomen
Bovenstaande werkzaamheden t.b.v. aanpassing en uitbreiding lokatie kleuterschool ramen wij op € 595.000,- excl. BTW
- 3 Lokatie Vrijthof 11
Verbouwing Vrijthof 11 te Hilvarenbeek e.e.a. conform tekeningen bestaande situatie d.d. 10-08-2009 en schets t.b.v. aanpassing tot ontmoetingsruimte senioren d.d. 10-08-2009 en de technische omschrijving verbouwing pand Vrijthof 11 tot ontmoetingsruimte voor senioren opgesteld door M.W.J. Dane d.d. 27-08-2009.
- Bestaande trappen handhaven in de verbouwing
 - LTF lift toepassen type MC2000 of gelijk, dit is een lift zonder liftput, inbouwmaat 128x159 cm
 - Hoogte verdiepingsvloeren zoals bestaand handhaven
 - I.v.m. het slopen van diverse constructie muren de nieuwe ondersteunende constructies en wijziging funderingslasten de funderingen laten berekenen door de constructeur, indien grote wijzigingen in de bestaande fundering moeten worden aangebracht kan dit prijsverhogend werken.
 - De zolder blijft ongewijzigd
- Bovenstaande werkzaamheden t.b.v. verbouwing Vrijthof 11 ramen wij op € 569.000,- excl. BTW
- 4 Nieuwbouw Koestraat.
Het betreft volledige nieuwbouw. Uitgaande van een normale bouw en afwerkingsniveau wordt een nieuwbouwprijs van € 1.400,- per m² bvo, exclusief de omzetbelasting gehanteerd. Hierbij wordt er ook vanuit gegaan dat het gebouw wordt voorzien van gebruikelijke gangbare installatietechnieken.

Plan van eisen betreffende de inrichting van een seniorenontmoetingsruimte

Vloeren	Prijs
Totale vloeroppervlakte 530 m ²	
Als vloerbedekking is aangehouden linoleum	16.000
Voor de gehele ruimte	
35 tafels	5000
125 stoelen	9000
Ontmoetingsruimte	
2 biljartafels	7000
200 sts kop en schotels	1000
Diverse soorten glazen	
Bar	14000
Koeling onder de Bar	
Aansluiting voor een tapinstallatie	
Geluidsinstallatie	4000
Vaatwasser	4000
Professioneel koffiezetapparaat	bruikleen
Keuken	
De prijs van een keuken is opgenomen bij de bouwkundige kosten	
Aangezien de keuken een meer professioneel karakter dient te krijgen gezien de aard van de activiteiten zullen daarbij meerkosten ontstaan	
Meerkosten keuken	4000
Huiskamer	
Salontafel	
2-zits bank	
2 een-zits stoelen	
huiskamertafel	
6 stoelen	
televisie	
Totaal opgave	3000
Overig	
kantoormeubilair	
kantoorkasten	
magazijnstelling	
Totaal opgave	4000
Educatieruimte	
Computertafels	4000
Onvoorzien	2000
Alle prijzen zijn excl.BTW	<u>77.000</u>

Bijlage 3

Inrichting buitenterrein
Riolering, bestrating en beplanting

Varkensmarkt 24

tegels opbreken en afvoeren	400 m2		2000
zandbak opbreken en afvoeren			500
beplanting roeien en asafvoeren			1000
poort opnemen en opslaan	1 st		250
herleggen tegels incl grondwerk	80 m2	40,--	3200
herleggen tegels t.b.v. fietspad	100 m2	40,--	4000
leveren en aanbrengen invalide parkplaats	2 st	60,--	2000
herplaatsen poort	1 st		750
leveren en plaatsen poort	1 st		2500
inrichting voor en achterterrein			1500
buitenriolering ev. Extra aansl op hoofdriool	40 m		1500
onvoorzien			1800
			21000
voorbereiding uitvoering ed. 20 %			4000
totaal excl BTW			25000

Vrijthof 11

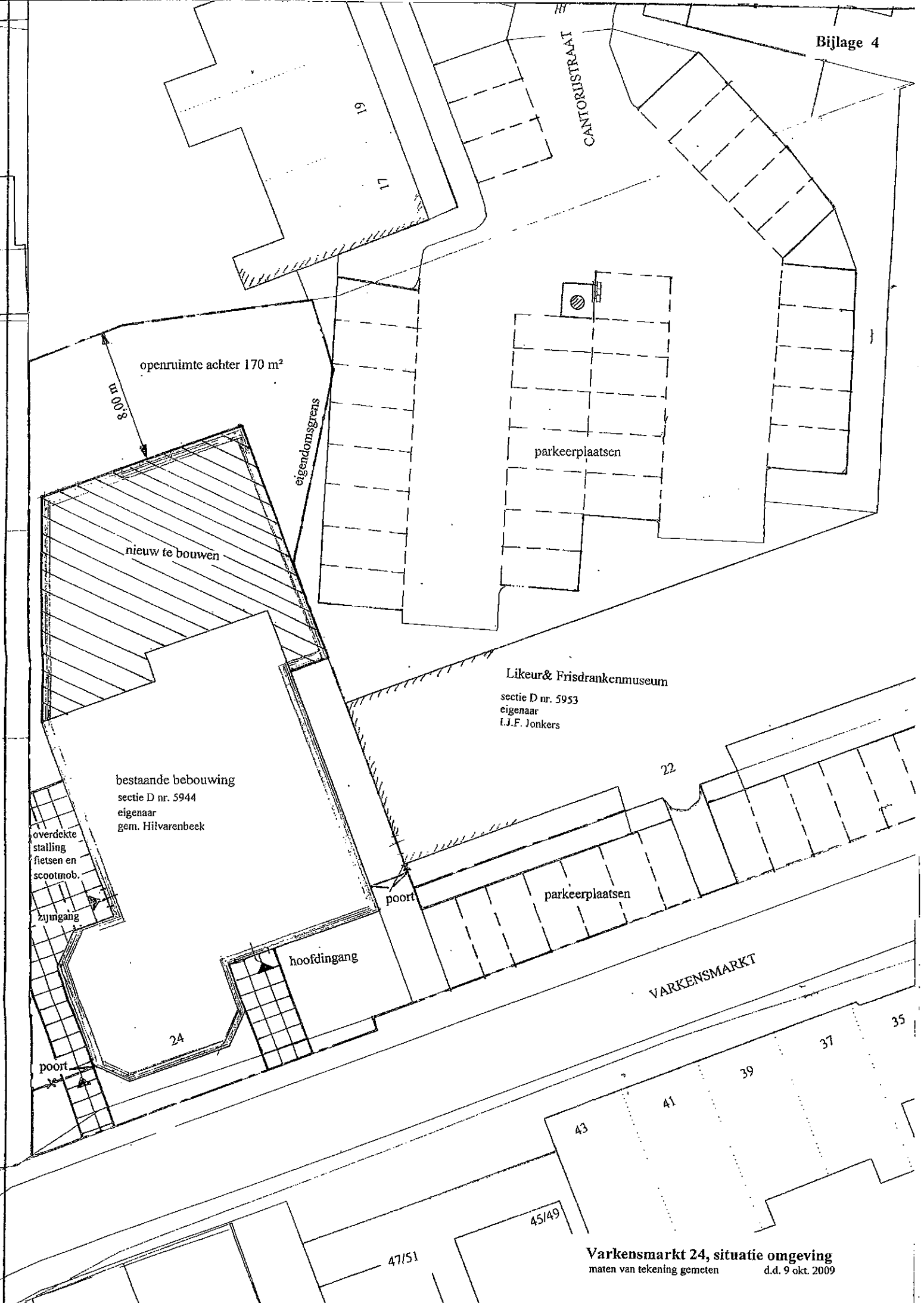
bestrating, keien opnemen en herleggen t.b.v. riolering, entree, fietsenst. kabel	70 m2		2500
buitenriolering ev aansl. Op hoofdriool			1700
onvoorzien en afronding			800
			5000
voorbereiding uitvoering ed. 20 %			1000
totaal excl. BTW			11000

Vrijthof 1

straatwerk entree			1000
buitenriolering aansl op hoofdriool			1500
onvoorzien en afronding			500
			3000
voorbereiding uitvoering verkeersmaatregelen			1000
totaal excl. BTW			4000

Nieuwbouw

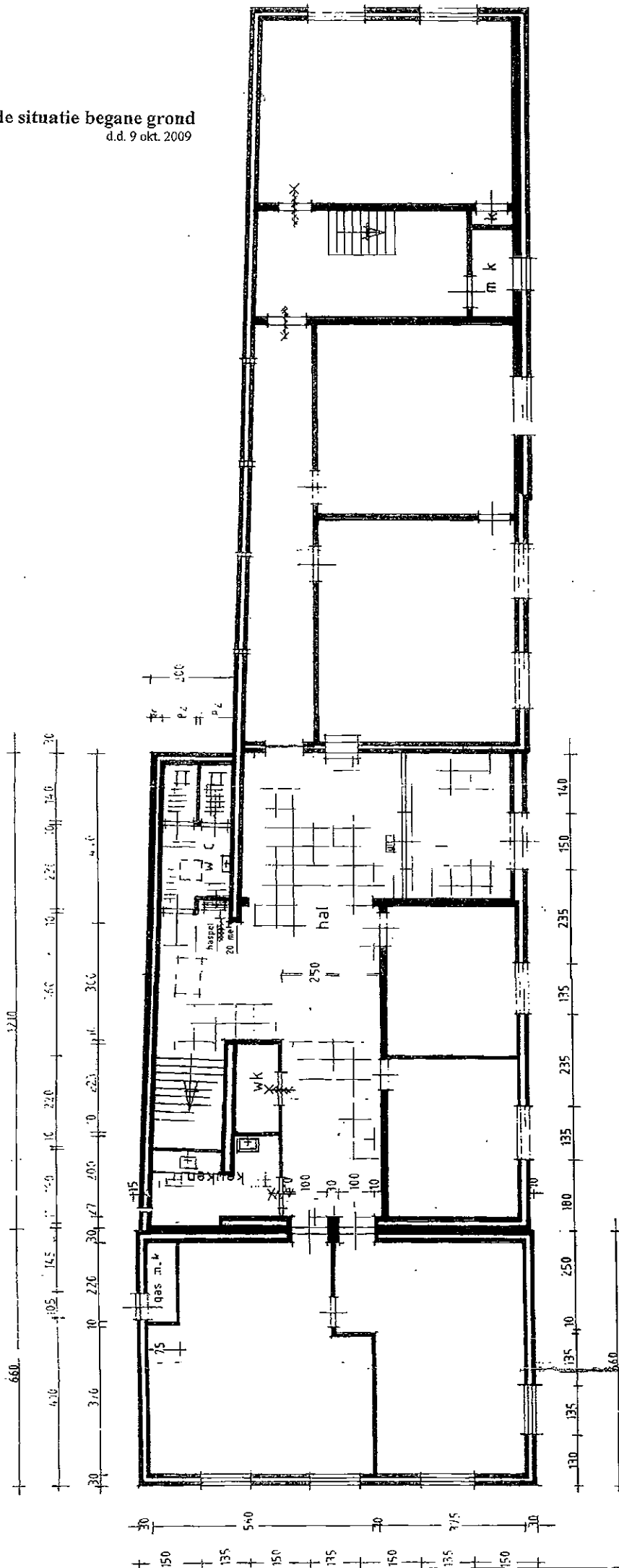
rioolaansluiting in bestaande weg			2500
parkeerplaatsen	14 st	1000	14000
toegangspaden			2000
inrichting terrein			1500
			20000
onvoorzien			2000
voorbereiding en uitvoering			3000
totaal excl B.T/W.			25000



Varkensmarkt 24, situatie omgeving
 maten van tekening gemeten d.d. 9 okt. 2009

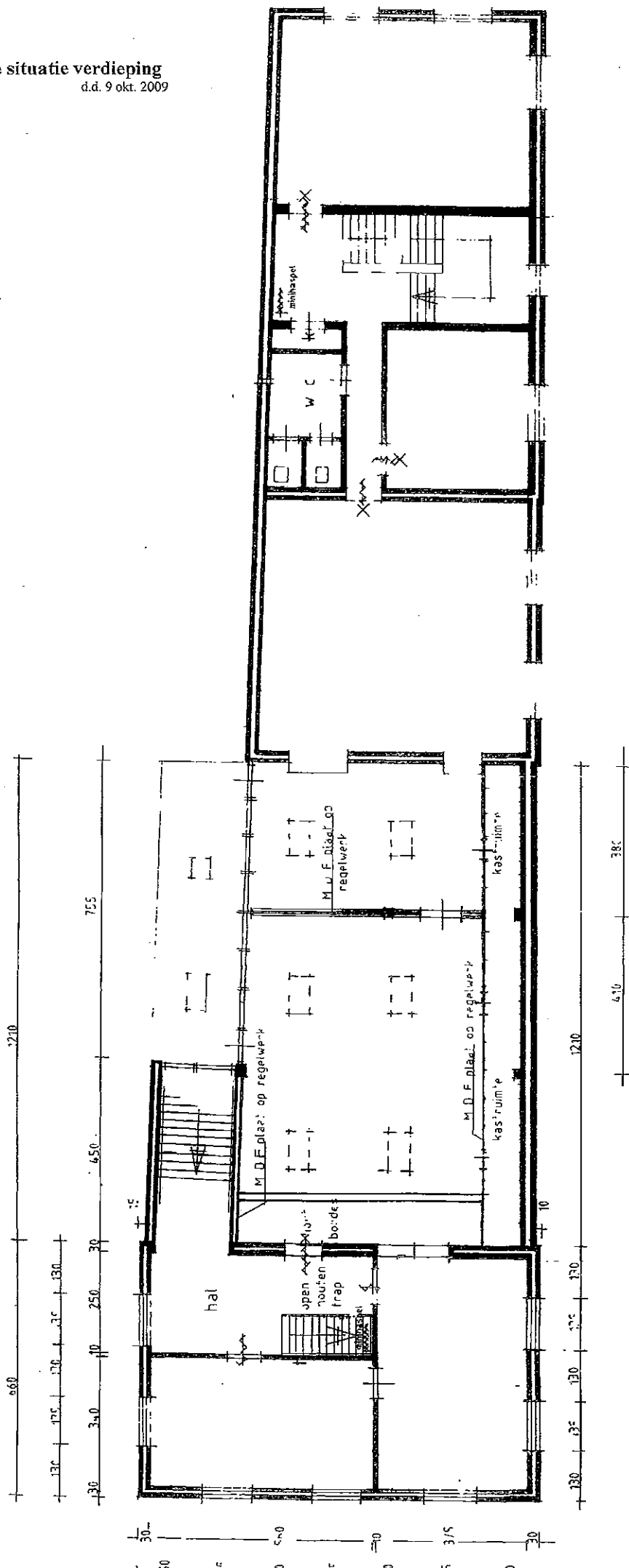
Bijlage 5

Vrijthof 11, bestaande situatie begane grond
d.d. 9 okt. 2009

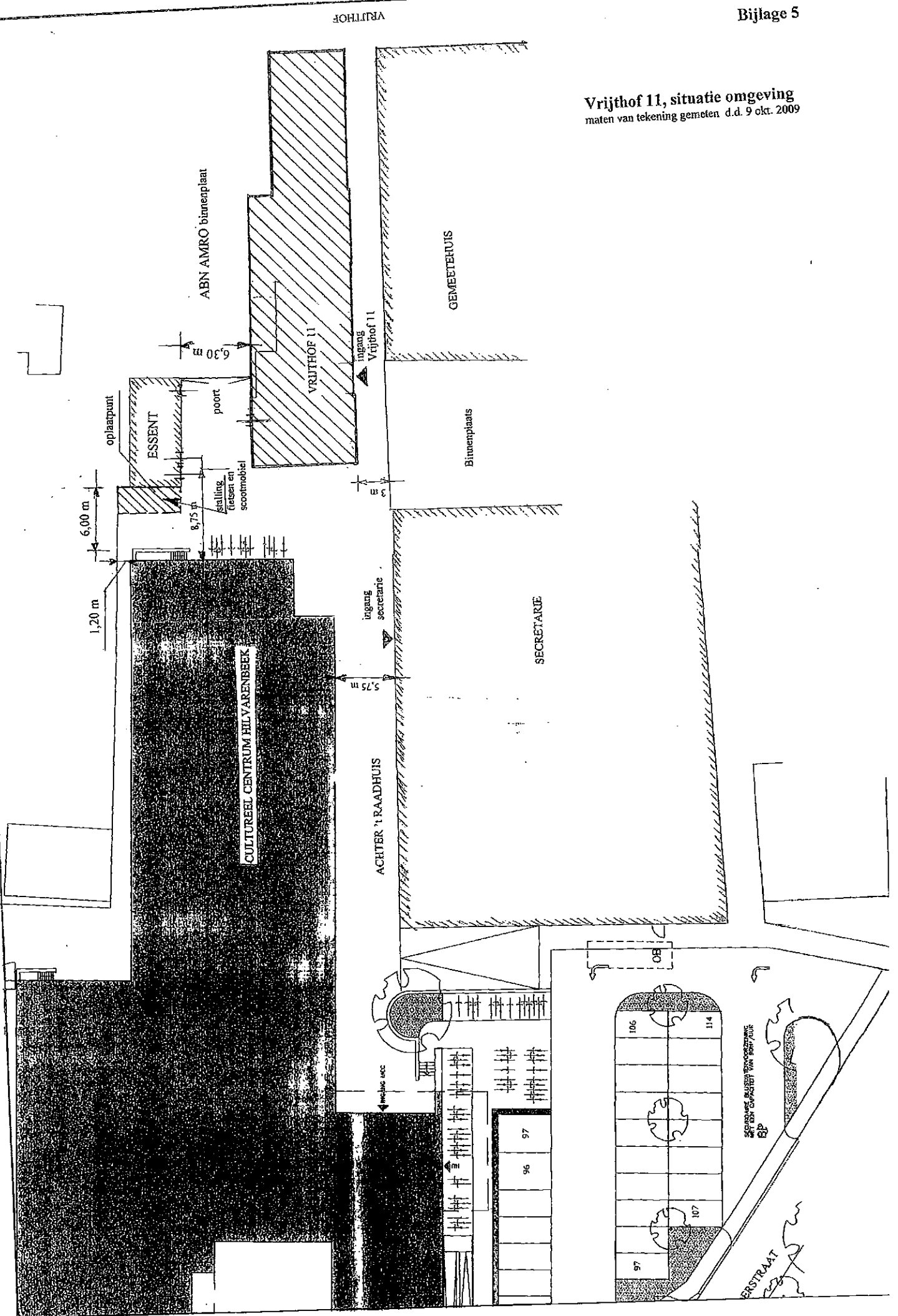


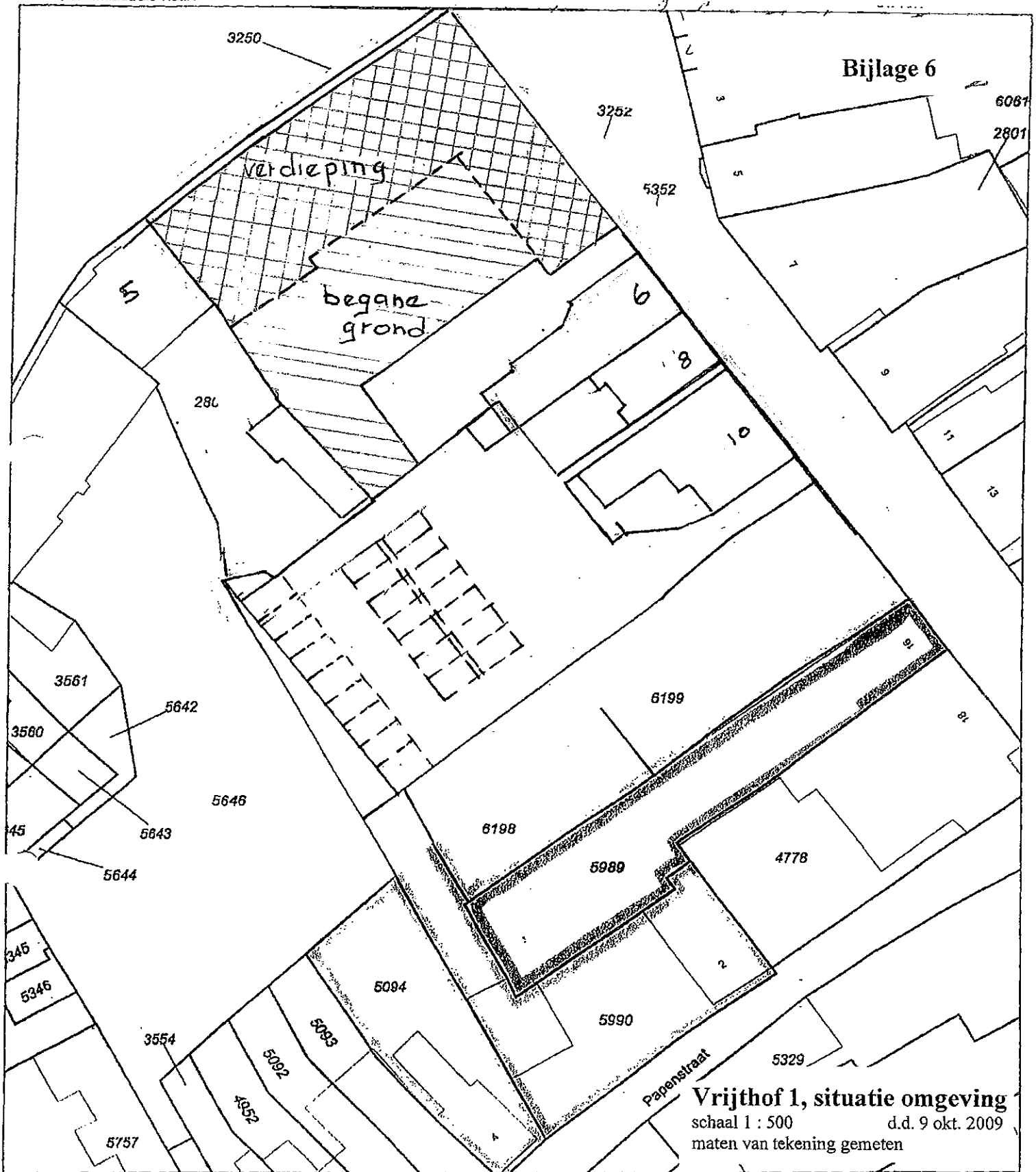
Vrijthof 11, bestaande situatie verdieping

d.d. 9 okt. 2009



Vrijthof 11, situatie omgeving
maten van tekening gemeten d.d. 9 okt. 2009





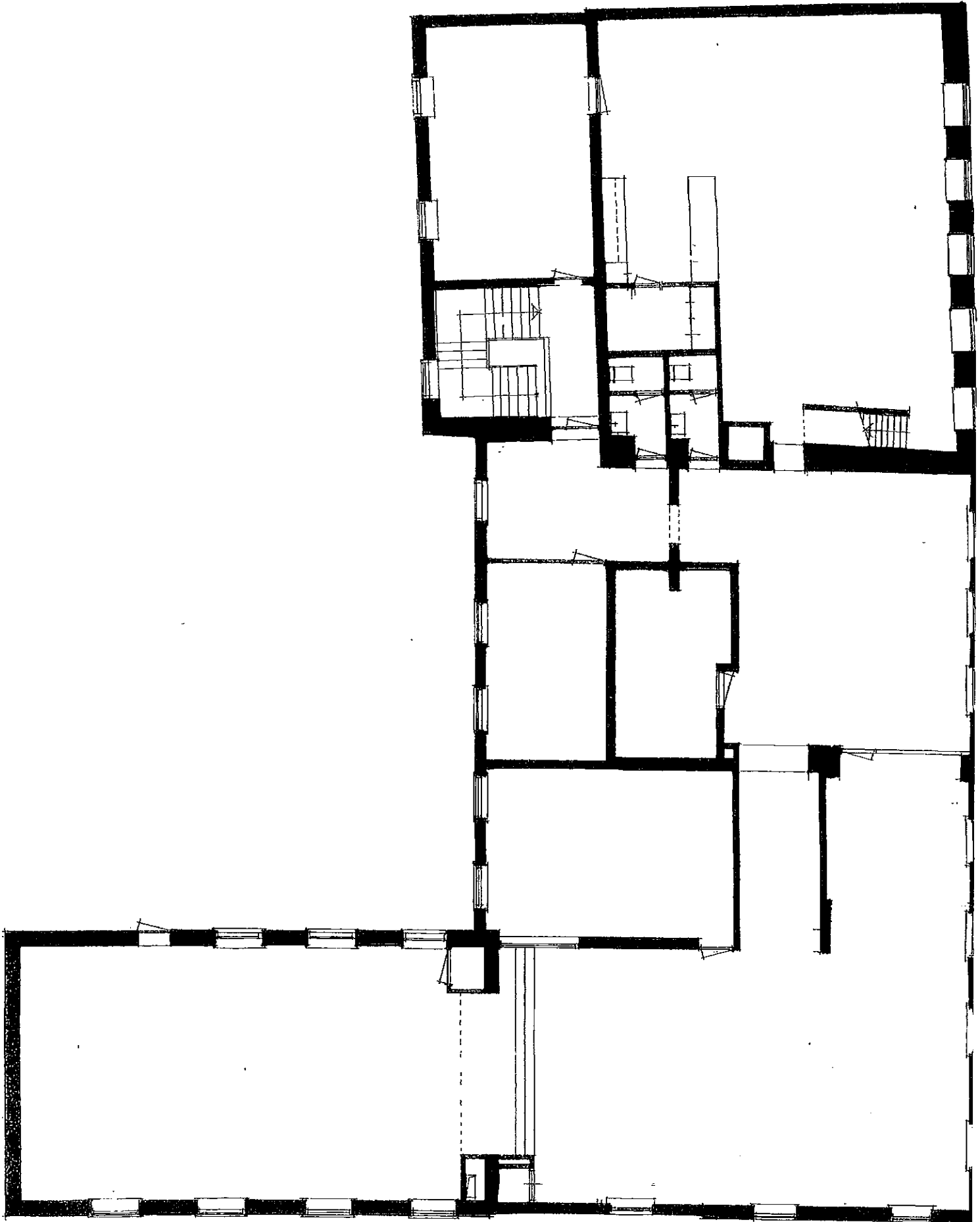
Vrijthof 1, situatie omgeving
 schaal 1 : 500 d.d. 9 okt. 2009
 maten van tekening gemeten



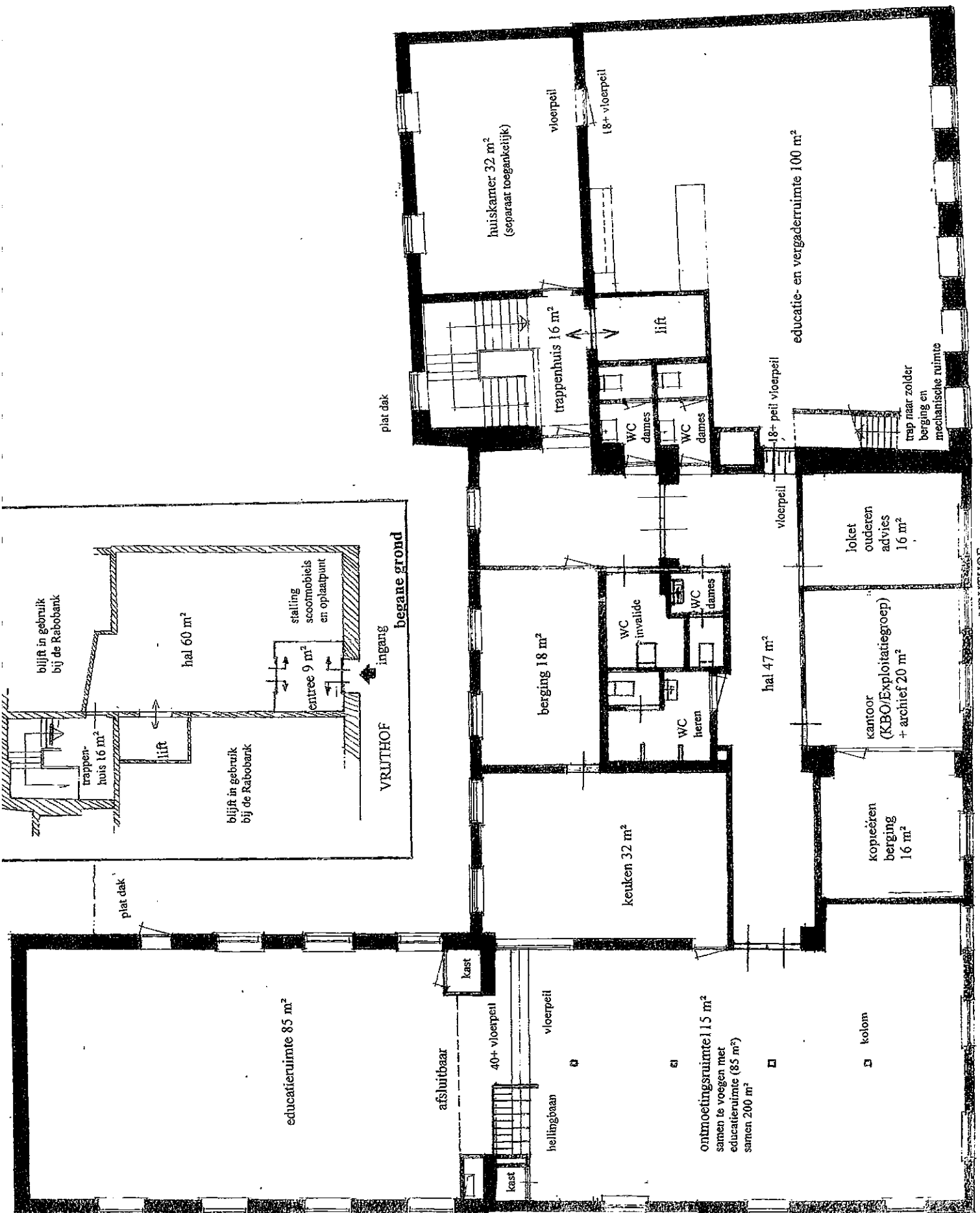
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HILVARENBEEK
26	Huisnummer	Sectie		D
—	Kadastrale grens	Perceel		5381
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Aan dit uitdrukking kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Vrijthof 1, bestaande situatie verdieping
d.d. 9 okt. 2009



studie schetsontwerp locatie Vrijthof 1 (Rabo-gebouw)
maten van tekening gemeten d.d. 9 okt. 2009



GELDERSTRAAT

VRUTHOF

educatieruimte 85 m²

afsluitbaar

40+ vloerpeil

hellingbaan

kast

kast

keuken 32 m²

berging 18 m²

WC heren

WC invalide

WC dames

hal 47 m²

kopieëren
berging
16 m²

kantoor
(KBO/Exploitiagroep)
+ archief 20 m²

loket
ouderen
advies
16 m²

18+ peil vloerpeil

educatie- en vergaderruimte 100 m²

lift

trappenhuis 16 m²

huiskamer 32 m²
(separaat toegankelijk)

vloerpeil

18+ vloerpeil

plat dak

ingang
begane grond

VRUTHOF

blijft in gebruik
bij de Rabobank

hal 60 m²

entree 9 m²

stalling
scootmobiels
en oplaadpunt

blijft in gebruik
bij de Rabobank

lift

trappen-
huis 16 m²

plat dak

ontmoetingsruimte 15 m²
samen te voegen met
educatieruimte (85 m²)
samen 200 m²

kolom

Exploitatieopzet van Eigen Huis voor Senioren

Uitgangspunt hierbij is dat het gebouw om niet wordt beschikbaar gesteld door de Gemeente

Inkomsten

De basis van de inkomsten bestaat uit:

Huur
Opbrengst van drank

De opbrengst van drank is gerelateerd aan het bezoekersaantal

Kosten

de basis van de kosten bestaat uit

Nutsvoorzieningen
Voorziening Groot onderhoud
Inkoop van de drank
Verzekering
OZB

Aktiviteiten welke plaats vinden en de frequentie daarvan Op basis van 1250 leden van de KBO

aantal
bezoekers

Bridge elke week gedurende 1/2 jaar 100 deelnemers per keer	2600
Koersbal elke week gedurende 1/2 jaar 35 deelnemers per keer	900
Cursus ICT elke week gedurende 3/4 jaar 20 deelnemers per keer	800
Inloop elke week gedurende het gehele jaar 40 deelnemers per keer	2000
Biljarten elke 2 dagen gedurende het gehele jaar 15 deelnemers per keer	1500
Kaarten elke maand een keer gedurende 8 maanden 100 deelnemers per keer	800
Kienen elke maand een keer gedurende 8 maanden 100 deelnemers per keer	800
Voorlichtingsdagen 3x per jaar voor 100 deelnemers	300
Kookcursus elke maand een keer gedurende 9 maanden 30 deelnemers	300
Bridgecursus 20 weken per jaar 20 deelnemers	400
Bloemschikken	200
Schilderkunst	200
Volksdansen 1x per week gedurende 9 maanden 25 deelnemers	900
Gymnastiek voor ouderen 1 x per week gedurende 9 maanden 25 deelnemers	900
Zangkoor 1x per week gedurende 20 maanden voor 30 deelnemers	1200
Educatie	500
Toneel	500
	<hr/>
	14800

Kosten

Electra	5000
Gas	12000
Water	1000
Verzekeringen	1000
OZB	1000
Inkoop van de drank	10000
Voorziening groot onderhoud meubilair en inrichting	10000
Voorziening groot onderhoud installatie en binnenschil	10000
	<u>50000</u>

Opbrengsten

Inleg deelnemers per bezoek	15000
Opbrengst drank	30000
Huur voor andere activiteiten	2500
	<u>47500</u>

Aangezien de ontmoetingsruimte is bestemd voor alle senioren is uitbreiding van het aantal bezoekers reëel voorspelbaar daar slechts 1/3 van de senioren lid is van de KBO en het aannemelijk is mits er aandacht aan wordt besteed om het aantal bezoekers te brengen naar 20000 tot 25000 bezoekers na 3 jaar.

Wellicht dat bij aanvang het verwachte bezoekersaantal niet helemaal zal worden gerealiseerd.

Dat betekent dat gedurende de eerste jaren de voorziening voor groot onderhoud niet volledig kan worden gevuld

Echter bij uitbreiding van het verwachte bezoekersaantal zoals geschetst kan deze achterstand worden ingelopen.

Er dient wel een onderhoudsplan voor de korte en voor de lange termijn te worden opgezet om duidelijk te krijgen welke bedrag exact als voorziening dient te worden opgenomen