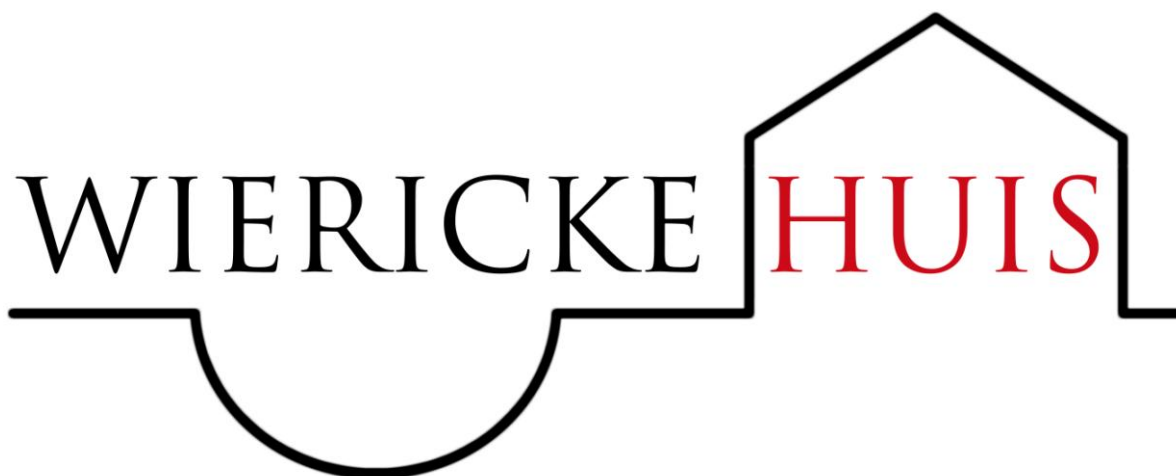


# Ondernemingsplan

2014 - 2018

## Het Wierickehuis Nieuwerbrug

*Dorpshuis-Verenigingsgebouw-Zalencentrum*



## INHOUDSOPGAVE

<b>SAMENVATTING</b>		<b>blz. 3</b>
<b>INLEIDING</b>		<b>blz. 4</b>
<b>HOOFDSTUK I</b>	<b>INTERNE ANALYSE</b>	<b>blz. 5</b>
<b>HOOFDSTUK II</b>	<b>EXTERNE ANALYSE</b>	<b>blz. 8</b>
<b>HOOFDSTUK III</b>	<b>SWOT ANALYSE</b>	<b>blz. 9</b>
<b>HOOFDSTUK IV</b>	<b>CONCLUSIES EN AANBVELINGEN</b>	<b>blz. 10</b>
<b>BIJLAGEN</b>		<b>blz.12</b>
A.1.	Bezettingsgraad huidig permanent gebruik	
2.	idem regelmatig gebruik	
3.	idem commercieel gebruik	
4.	Huidige verhuurtarieven	
B.	Financieel prognose Wierickehuis 2014-2018	
C.	Organisatievorm nieuwe Wierickehuis	
D.	Businesscase commerciële activiteiten	

## SAMENVATTING

Sinds 1976 kent Nieuwerbrug een dorps huis. Eerst in een oude school en later in een daarvoor gebouwd complex aan de Wiericke. In januari 2004 is een nieuw dorps huis aan de Wiericke geopend. Het Wiericke huis kent op dit moment geen stevige positie in het dorp en kan volgens de Nieuwerbruggers zelf beter gebruikt worden. Daarnaast komen ook spannende tijden voor het Wiericke huis vanwege oprukkende bezuinigingen en keuzes die gemaakt gaan worden door het gemeentebestuur.

Een dorps huis is te zien als een basisvoorziening en onontbeerlijk voor een leefbaar dorp. Bestuurders, beheerders en vrijwilligers moeten signalen kunnen vertalen naar de activiteiten. Af en toe moeten ze stilstaan bij de gebruikers van het dorps huis. Vormen ze nog een afspiegeling van het dorp? Biedt het dorps huis nog waar gebruikers om vragen? Het is de kunst om het dorps huis mee te laten groeien met de veranderingen in de samenleving.

In dit ondernemingsplan worden de toekomstmogelijkheden voor het Wiericke huis onderzocht. Daarbij staat de vraag centraal: wat is nodig om het Wiericke huis als dorps huis en als verenigingsgebouw met voldoende exploitatiemogelijkheden te laten functioneren?

Hiertoe is een SWOT analyse opgesteld, waarin zowel de sterke en zwakke kanten van het Wiericke huis zelf als de kansen en bedreigingen in de omgeving van het Wiericke huis zijn onderzocht.

Geconcludeerd wordt dat het Wiericke huis potentie heeft om ook in de toekomst met een sluitende exploitatie als dorps huis in Nieuwerbrug te kunnen blijven bestaan, waarbij de jaarlijkse bijdragen van de gemeente geleidelijk worden verminderd.

De locatie, ligging, bereikbaarheid, de beschikbare buitenruimte en de beschikbare parkeergelegenheid dragen hieraan bij. Bovendien worden de ruimten tegen een aanvaardbare en marktconforme prijs verhuurd.

Voor het behoud van voldoende sociale cohesie in het dorp is het voortbestaan van het Wiericke huis van belang. Dit besef wordt door de inwoners van Nieuwerbrug erkend.

Met deze sterke punten kunnen kansen worden benut zoals het voorzien in de behoefte aan een dorpscafé met terras en de samenwerking met andere horecagelegenheden. Hierdoor kunnen de bedreigingen van een te lage bezettingsgraad en mogelijke bezuinigingen vanuit de overheid worden opgevangen. Hiervoor wordt een aantal concrete voorstellen gedaan ter verbetering van de (bestuurlijke) organisatie, de versterking van de financiële positie en de verhoging van de functionaliteit van het gebouw.

## INLEIDING

Sinds 1976 kent Nieuwerbrug een dorps huis. Eerst in een oude school en later in een daarvoor gebouwd complex aan de Wiericke. In januari 2004 is een nieuw dorps huis aan de Wiericke geopend.

Het Wierickehuis kent op dit moment geen stevige positie in het dorp en omgeving en kan volgens de Nieuwerbruggers zelf beter gebruikt worden. Daarnaast komen mogelijk ook spannende tijden voor het Wierickehuis vanwege oprukkende bezuinigingen en keuzes die gemaakt gaan worden door het gemeentebestuur.

Een dorps huis is te zien als een basisvoorziening en onontbeerlijk voor een leefbaar dorp. Bestuurders, beheerders en vrijwilligers moeten signalen kunnen vertalen naar de activiteiten. Af en toe moeten ze stilstaan bij de gebruikers van het dorps huis. Vormen ze nog een afspiegeling van het dorp? Biedt het dorps huis nog waar gebruikers om vragen? Het is de kunst om het dorps huis mee te laten groeien met de veranderingen in de samenleving.

### Visie

Het Wierickehuis is een plek waar Nieuwerbruggers elkaar kunnen ontmoeten en verenigen en (non-profit) organisaties gebruik van kunnen maken. Het Wierickehuis wordt professioneel beheerd en geëxploiteerd. Nieuwerbruggers hebben een duidelijke rol en verantwoordelijkheid bij de organisatie van het Wierickehuis.

### Missie:

Het Wierickehuis is een huis voor en door Nieuwerbruggers.

### Doelstelling

Het Wierickehuis is een moderne accommodatie met voldoende exploitatiemogelijkheden om te functioneren als dorps huis en verenigingsgebouw en biedt mogelijkheden voor commerciële verhuur.

### Randvoorwaarden

1. Verenigen en (non-profit) organisaties van Nieuwerbrug kunnen voor een betaalbare prijs ruimtes huren;
2. Het Wierickehuis kent een goede mix aan activiteiten voor jong en oud uit Nieuwerbrug;
3. Sluitende exploitatie/kostendekkend;
4. Het Wierickehuis is een onderdeel van de voorzieningstrook in Nieuwerbrug;
5. Een goed functionerend bestuur onder de verantwoordelijkheid van de inwoners van Nieuwerbrug.

In dit ondernemingsplan worden de toekomst mogelijkheden voor het Wierickehuis onderzocht.

Daarvoor wordt eerst een interne analyse uitgevoerd naar de sterke en zwakke kanten van de organisatie. Daarna volgt een externe analyse: welke kansen en bedreigingen zijn er in de externe omgeving van het dorps huis? Op basis van de SWOT analyse, waarin de resultaten van zowel de interne – als de externe analyse in kaart worden gebracht, worden aanbevelingen gedaan voor de wijze waarop de doelstelling van het Wierickehuis kan worden gerealiseerd.

## HOOFDSTUK I INTERNE ANALYSE

De interne analyse onderzoekt de huidige situatie van het Wierickehuis en haar producten zelf: wat zijn de sterke en zwakke plekken in de organisatie?

### **Verhuurcapaciteit (Product)**

Voor de bezettingscijfers cijfers m.b.t. het permanent gebruik wordt verwezen naar bijlage A1. Van de totale beschikbare ruimte wordt 186 m<sup>2</sup> permanent gebruikt (door Wierickesnack, Peuterspeelzaal, Kinderopvang, fysiotherapeut en TAP)

Inzicht in de regelmatige en incidentele (commerciële) gebruikers is te vinden in bijlagen A2 en A3.

De beschikbare ruimten zijn beperkt multifunctioneel inzetbaar. Niet alle gewenste technische faciliteiten zijn aanwezig zoals draadloos internet, volwaardige geluidsinstallaties, draadloze microfoons e.d. Bovendien kampt het Wierickehuis met een slecht imago, mede als gevolg van de ongezellige uitstraling van het dorps huis.

### **Huurtarieven (Prijs)**

Voor een overzicht van de huidige verhuurtarieven, zowel commercieel als niet-commercieel wordt verwezen naar bijlage A4.

### **Locatie (plaats)**

#### Vestigingsplaats:

Het adres van het Wierickehuis is Graaf Albrechtstraat 1, 2415 AW, Nieuwerbrug aan den Rijn.

#### Verbouwing en uitbreiding:

Het is binnen redelijk ruim maar niet praktisch van opzet. Een eerder onderzoek om ingrijpend te verbouwen leek (te) kostbaar te worden. Buiten is rondom aan drie kanten veel ruimte waardoor voldoende uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar zijn.

#### Bestemmingsplannen:

Op Nieuwerbrug zijn van toepassing: bestemmingsplan Kom Nieuwerbrug, Plan in hoofdzaak Waarder en Buitengebied. Verder nieuwbouwplan De Wijde Wiericke en Ontwerp Beheersverordening Nieuwerbrug (waarin enkele uitzonderingen). Van invloed lijken verder de plaats naast de kade van de Dubbele Wiericke (bepalingen Hoogheemraadschap) en de aan de overkant/westkant gelegen houthandel.

#### Ligging:

Het Wierickehuis ligt aan de westkant van de dorpskom, maar is ten opzichte van het aantal bewoners redelijk centraal gelegen, met name als de nieuw te ontwikkelen woonwijk De Wijde Wiericke er bij betrokken wordt.

#### Bereikbaarheid:

Het dorps huis is gelegen aan de zuidelijke secundaire weg langs de Oude Rijn met directe aansluiting op de A12. Verder vlakbij de Tolbrug met aansluiting op de provinciale weg richting Bodegraven en Woerden. De bushalte van de buurtbus is op 3 minuten loopafstand. Ook kan voor een kleine vergoeding gebruik gemaakt worden van een beltaxi (Groene Hart Hopper) vanaf station Bodegraven en Woerden. Naast het Wierickehuis zijn enkele ruime aanlegsteigers in de Dubbele Wiericke. Bij de Brugkerk is een kleine aanlegsteiger in de Oude Rijn.

#### Parkeermogelijkheden:

Er is een ruim parkeerterrein met 29 vakken direct naast het Wierickehuis, verder is er nog plaats in de straat. Er zijn in totaal 3 invaliden parkeerplekken. Voor fietsen is rondom veel ruimte om die te plaatsen o.a. in 29 rijwielklemmen.

#### Buitenruimte:

Aan de noordoostkant is een redelijk ruim plein, met een niveau verschil, waaraan de toegangen zijn gelegen met enkele bankjes en zomers een terras van de snackbar. Aan de westkant ligt het aan de Dubbele Wiericke met een natuurlijke rietoever en een verharde toegangsweg naar de achteringangen, verder een groenstrookje waar deels ruimte voor een terras of andere toepassing. Aan de zuidkant ligt een omheind speelterreintje van de kinderopvang en een groenstrookje daartussen en het parkeerterrein.

#### Voorzieningenstrook:

Tussen het Wierickehuis, de Dubbele Wiericke en de spoorlijn liggen een aantal algemene voorzieningen zoals de supermarkt, brandweerkazerne, nog een parkeerterreintje, speelvoorzieningen en de tennisbaan. In het kader van het nieuwbouwplan De Wijde Wiericke wordt dit verder ontwikkeld met onder andere de school met sportzaal en een evenemententerrein/ijsbaan. Dit geeft in de toekomst veel mogelijkheden door gezamenlijke aanpak en bevorderen van samenhang tussen de voorzieningen. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor verdere plannen van het Wierickehuis en is daarom ook als speerpunt voor de onderhandelingen tussen Werkgroep Innovatie Nieuwerbrug (WIN) en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk opgenomen.

#### **Aantrekkelijkheid (Promotie)**

Op dit moment mag door de exploitanten van het Wierickehuis geen (actieve) reclame gemaakt worden voor o.a. zalenverhuur. Dit heeft te maken met de afspraken die zij met de gemeente hebben. Het gaat hierbij voornamelijk over het beschikken over de juiste vergunningen en de (verkapte) subsidie die het “Wierickehuis” als gebouw krijgt. Het ontbreken van een horecaverunning beperkt de ondernemingsruimte en de mogelijkheden om binnen het Wierickehuis ook commerciële activiteiten uit te voeren.

#### **Huidige organisatievorm**

Op dit moment is het beheer en de exploitatie in handen van TAP evenementenorganisatie. Zij heeft een directe relatie met zowel de gemeente (zakelijk) als met de verenigingen en de inwoners van Nieuwerbrug.

Op dit moment is nog sprake van een bestaande stichting met een “slapend bestuur”. Dit bestuur heeft laten weten de stichting over te willen dragen aan een nieuw te vormen bestuur onder de voorwaarde dat deze nieuwe leden haar zaken goed voorbereid.

#### **Financiën**

##### Exploitatie

Omdat het huidige bestuur niet actief is, heeft de gemeente, als eigenaar van het gebouw, afspraken gemaakt met een exploitant/beheerder over de bezetting en het onderhoud van het gebouw. Zo ontvangt de exploitant onder meer een vergoeding voor zijn inzet en aanwezigheid. Deze situatie is echter verre van ideaal. Omdat de gemeente steeds voor maximaal 1 jaar afspraken wil maken met de exploitant is het voor deze niet interessant om extra investeringen in het pand te doen, b.v. de inrichting. Ook zijn de afspraken, over de verhuur, bezetting van ruimten en het soort activiteiten dat in het Wierickehuis mag plaatsvinden, onduidelijk, in ieder geval niet transparant.

Voor de kosten van een gebouw zoals het Wierickehuis moet onderscheid gemaakt worden tussen dagelijks onderhoud en meerjarige onderhoud. Voorbeelden van dagelijks onderhoud zijn: schoonmaakkosten, energieverbruik, aanwezigheid van een beheerder, inboedelverzekering, binnen schilderwerk e.d. Meerjarige onderhoudskosten zijn o.a. rente en afschrijving op het gebouw, buitenschilderwerk, dak reparaties e.d.

De opbrengsten komen voort uit b.v. verhuur van de ruimten, barexploitatie, evenementen.

Op dit moment komen de dagelijkse onderhoudskosten voor rekening van de exploitant/beheerder, i.c. de TAP. De meerjarige kosten komen voor rekening van de eigenaar van het gebouw: de gemeente.

Als tegenprestatie voor het beheren van het gebouw ontvangt de exploitant van de gemeente een vergoeding voor de inzet van arbeidsuren en -een deel van- de huuropbrengsten.

Inkomsten en uitgaven

Momenteel komen de inkomsten vooral uit verhuur aan verenigingen, diverse non-profit organisaties en beperkte baromzet. Dit is onvoldoende voor een financieel gezonde exploitatie. Met het aantrekken van vooral commerciële activiteiten kan de exploitant van het Wierickehuis een financieel gezonde exploitatie realiseren.

Voor een goed inzicht in de huidige financiële situatie van het Wierickehuis wordt verwezen naar het financiële overzicht Wierickehuis 2014-218 in bijlage B.

## HOOFDSTUK II EXTERNE ANALYSE

De externe analyse is een verkenning van de omgeving van de organisatie. Het gaat dan om die factoren die van buitenaf op de organisatie van invloed zijn. Welke kansen en bedreigingen zijn in de omgeving van het Wierickehuis te onderscheiden?

### Gemeentelijk beleid

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft recentelijk beleid vastgesteld waarin staat omschreven dat de subsidie voor dorpshuizen geleidelijk met 10% wordt afgebouwd. Daarnaast de verantwoordelijkheid voor de exploitatie steeds meer bij de inwoners te leggen.

### Demografische ontwikkelingen

Het aantal inwoners in Nieuwerbrug is de laatste tien jaar nagenoeg stabiel gebleven en de samenstelling van de bevolking blijkt gemiddeld te zijn qua leeftijdsopbouw. Het percentage ouderen in de bevolking (personen boven de 65 jaar) is iets meer dan gemiddeld in de Provincie Zuid-Holland, maar gemiddeld t.o.v. de omliggende gemeenten. Door de vergrijzing neemt het geboortesaldo langzaam af waardoor over een aantal jaren naar verwachting sprake zal zijn van een negatief geboortesaldo. Verder is sprake van huishoudenverdunding: het gemiddeld aantal personen per huishouden neemt af.

### Technologisch

De gebruikers van het Wierickehuis hebben steeds meer behoefte aan volwaardige technologische voorzieningen zoals internetverbinding, beamer, goede geluidsinstallaties, draadloze microfoons, projectscherm.

### Beleidskader voorzieningen Bodegraven Nieuwerbrug dd 15 mei 2012

- Bij bezuinigingen gaat het behoud van activiteiten voor op de in stand houding van gebouwen.
- Dorpshuizen dienen te worden gedragen door de dorpsgemeenschappen. Het beheer en de exploitatie van een dorpshuis is over te dragen aan een organisatie uit de dorpsgemeenschap zelf. De exploitatie dient – door voldoende activiteiten – sluitend te zijn (d.w.z. geen extra bijdrage van de gemeente te vergen).

### Risico's of kansen zien we mbt huidige gebruikers

- Buitenschoolse opvang en kinderopvang
- Met de recente beleidswijziging zijn aangepaste kaders voor de voorzieningen kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaalwerk gerealiseerd.
- Ten aanzien van het financiële kader zijn aanzienlijke bijstellingen gepleegd, waarbij het dragen van de kosten van de gemeente naar de samenleving is verplaatst.
- In het bezit en het beheer van de panden kan nog een verdere stap worden gemaakt. Enerzijds is het de vraag of panden die aan de markt overgedragen activiteiten huisvesten nog wel tot het gemeentelijk vastgoed moeten behoren. Anderzijds geeft de ruimte die in schoolgebouwen ontstaat mogelijkheden tot het huisvesten van deze activiteiten.

### Potentiele nieuwe gebruikers

Kerk(en), basisschool, voetbalclub, bibliotheek, VVV, bank en vooral ook commerciële gebruikers (bedrijven t.b.v. vergaderaccommodatie, particulieren t.b.v. feesten en partijen).

### Omwonenden & concurrenten

In de directe omgeving ligt een tiental woningen, waaronder een appartementsgebouw, en drie bedrijven. De burens hebben in het verleden weinig overlast ervaren. Wel is sprake van overlast als gevolg van activiteiten op het parkeerterrein die niets met het Wierickehuis te maken hebben. Samenwerken met andere horecagelegenheden in het dorp, bijvoorbeeld in de vorm van vergaderarrangementen kan kansen bieden.



### HOOFDSTUK III SWOT ANALYSE

Nu de interne en externe analyse is uitgevoerd, kan een SWOT analyse worden opgesteld: wat zijn sterke en zwakke punten van de organisatie en welke kansen en bedreigingen doen zich voor in de omgeving van de onderneming?

<p><b>Sterke punten</b></p> <p>Ligging (in centrum van het dorp)</p> <p>Mogelijkheden buitenruimte</p> <p>Voorzieningenstrook</p> <p>Parkeermogelijkheden</p> <p>Prijs</p> <p>Bereikbaarheid</p>	<p><b>Zwakke punten</b></p> <p>Uitstraling/ imago/ sfeer</p> <p>Slechte multifunctionaliteit (bar/ligging grote zaal)</p> <p>Technische faciliteiten</p> <p>Onbenutte buitenruimte</p> <p>(te) Lage bezettingsgraad</p> <p>Ontbreken van horecaverunning</p> <p>Beperkte promotie activiteiten</p>
<p><b>Kansen</b></p> <p>Bereikbaarheid/Ligging A12</p> <p>Café met terras</p> <p>Besef gemeenschapszin/sociale cohesie dorp: het Wierickehuis moet blijven!</p> <p>Samenwerking overige horecagelegenheden</p>	<p><b>Bedreigingen</b></p> <p>Concurrentie horeca</p> <p>Financiën gemeente</p> <p>(te) Zwakke exploitatie (mogelijkheden)</p> <p>Afhaken vaste (zakelijke) huurders</p> <p>Ontgroening dorp (minder kinderen/jeugd)</p> <p>Beleidskader voorzieningen</p>

## HOOFDSTUK IV CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Het Wierickehuis heeft potentie om ook in de toekomst met een sluitende exploitatie als dorps huis in Nieuwerbrug te kunnen blijven bestaan, waarbij de jaarlijkse bijdragen van de gemeente geleidelijk worden verminderd.

De locatie, ligging, bereikbaarheid, de beschikbare buitenruimte en de beschikbare parkeergelegenheid dragen hieraan bij. Bovendien worden de ruimten tegen een aanvaardbare en marktconforme prijs verhuurd. Voor het behoud van voldoende sociale cohesie in het dorp is het voortbestaan van het Wierickehuis van belang. Dit besef wordt door de inwoners van Nieuwerbrug erkend.

Met deze sterke punten kunnen kansen worden benut zoals het voorzien in de behoefte aan een dorpscafé met terras en de samenwerking met anders horecagelegenheden. Hierdoor kunnen de bedreigingen van een te lage bezettingsgraad en mogelijke bezuinigingen vanuit de overheid worden opgevangen.

Hiervoor is wel het noodzakelijk een aantal zwakke punten van het Wierickehuis om te buigen tot sterke punten. Wij onderscheiden hierin drie sporen:

1. Wijziging van de (bestuurlijke) organisatie rondom het Wierickehuis;
2. versterking van de financiële positie van het Wierickehuis;
3. verhoging functionaliteit van het gebouw.

### **1.Heldere (bestuurlijke) organisatievorm**

De huidige bestuurlijke organisatie rondom het Wierickehuis is op dit moment niet ideaal. De afspraken tussen gemeente en exploitant zijn niet transparant en niet structureel van aard, hetgeen onvoldoende zekerheid biedt voor de toekomst waardoor investeringen worden uitgesteld. Juist deze investeringen zijn noodzakelijk voor een hogere bezettingsgraad en meer mogelijkheden voor commerciële verhuur.

#### Stichting

Voorzien is de oprichting van een nieuwe stichting die in feite "de baas" van het nieuwe Wierickehuis is. Die rol kan zij alleen goed uitoefenen als er voldoende draagvlak onder de inwoners van Nieuwerbrug is. Daarom moet de samenstelling van het bestuur een goede doorsnede van "de Nieuwerbrugers" zijn. Dat betekent dat zowel de van oorsprong hier wonende als de zich hier nieuw gevestigde Nieuwerbrugers in het bestuur vertegenwoordigd moeten zijn. Het bestuur doet de onderhandelingen met de gemeente, de exploitant, de huurders en alle andere belangengroepen die op de een of andere wijze met het Wierickehuis een relatie hebben.

Onder het bestuur zal een aantal commissies worden ingesteld. De commissies hebben –binnen door het bestuur gestelde kaders- een ruime bevoegdheid om zaken en activiteiten op een zelf gekozen wijze aan te pakken en uit te voeren.

Tot slot zal een huurderscommissie worden ingesteld. In de situatie van het Wierickehuis tot 2004 was sprake van een Raad van Aangeslotenen. Hierin waren vertegenwoordigers opgenomen van alle permanente en incidentele gebruikers c.q. huurders van het Wierickehuis die bij het bestuur de belangen van deze groep waarborgden. Voor de nieuwe situatie stelt de projectgroep voor om een zgn. Huurderscommissie in het leven te roepen met dezelfde functie.

#### Exploitant/beheerder

Het bestuur sluit een meerjarige huurovereenkomst met de gemeente als eigenaar/verhuurder van het gebouw. Voor de maandelijks/jaarlijks te betalen huur ontvangt de stichting van de gemeente een subsidie. Over de hoogte van de huur en de subsidie moet nog worden onderhandeld.

De huuropbrengst is voor de gemeente feitelijk de vergoeding voor de rente, afschrijving en meerjarige onderhoudskosten die zij jaarlijks voor het gebouw moet maken.

De dagelijkse onderhoudskosten komen, zoals in het normale zakelijke verkeer ook gebruikelijk is, voor rekening van de huurder, dus de nieuwe stichting.

Om het dagelijks onderhoud en beheer van het gebouw goed te kunnen regelen sluit de stichting een meerjarige exploitatieovereenkomst met een exploitant/beheerder. Dit zou zeker ook met de huidige beheerder (TAP) kunnen zijn. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de dagelijkse onderhoudskosten die de beheerder mag maken maar ook over de opbrengsten die hij uit het gebouw kan halen, b.v. door een horeca-onderneming te runnen en/of door evenementen en andere activiteiten te organiseren.

Voor het “nieuwe” Wierickehuis is het essentieel dat er niet alleen meer activiteiten komen dan nu het geval is, maar ook dat deze activiteiten goed passen in het beeld dat de Nieuwerbruggers hebben van een dorps huis/verenigingsgebouw/zalencentrum. Vooral de exploitant moet deze nieuwe activiteiten initiëren en faciliteren. De stichting –en niet de gemeente- is dan de logische schakel tussen de inwoners (en andere bezoekers) van het Wierickehuis en de exploitant om er voor te zorgen dat de juiste activiteiten worden aangetrokken. De stichting maakt hierover (namens de inwoners) goede afspraken met de exploitant. De gemeente staat letterlijk en figuurlijk te ver af van wat de inwoners belangrijk vinden.

In bijlage C is een voorstel opgenomen hoe de organisatie van het nieuwe Wierickehuis er concreet uit zou kunnen zien.

## **2. Verbetering financiële positie**

Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de gemeente (jaarlijkse vermindering van de exploitatiebijdrage) en om de continuïteit van het Wierickehuis voor de komende 10 jaar te kunnen veiligstellen is kritisch gekeken naar het huidige inkomsten- en uitgavenpatroon en de mogelijkheden van kostenbeperking en opbrengstverhoging.

Als resultaat van dit onderzoek is in bijlage B een financiële prognose voor 2014-2018 met een toelichting op de voorgestelde maatregelen opgenomen die aan deze verwachtingen voldoet.

### Horeca/terrasvergunning

Essentieel voor het behoud van het Wierickehuis is dat er veel meer – en vooral commerciële- activiteiten komen dan nu het geval is. Momenteel komen de inkomsten vooral uit verhuur aan verenigingen, diverse andere non-profit organisaties en slechts beperkte baromzet. Dit is onvoldoende voor een financieel gezonde exploitatie.

Met het aantrekken van vooral commerciële activiteiten kan de exploitant van het Wierickehuis een financieel gezonde exploitatie maken. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente zowel een horeca- als een terrasvergunning afgeeft. Om dit mogelijk te maken heeft de projectgroep op verzoek van de gemeente hiervoor een businesscase opgesteld. Voor de inhoud van deze businesscase wordt verwezen naar bijlage D.

### Samenwerking met verenigingen en ander horecaondernemers

Hoewel de bezettingsgraad van diverse sociaal-maatschappelijke dorpsactiviteiten al op een behoorlijk niveau ligt kan de samenwerking met b.v. (sport)verenigingen, kerkgenootschappen en dorps huizen in de regio nog verder worden verhoogd. Het nieuwe stichtingsbestuur zal hiervoor de nodige initiatieven nemen.

## **3. Verhogen functionaliteit van het gebouw**

Om de exploitatie te verbeteren zullen meer –en vooral commerciële – activiteiten in het Wierickehuis moeten plaatsvinden. De huidige uitstraling en functionaliteit van het gebouw is daarvoor onvoldoende.

In de financiële prognose vanaf 2014 is daarom rekening gehouden met een investeringsimpuls van ca. € 100.000,-.

Dit bedrag is noodzakelijk voor het verbeteren van de uitstraling/ imago/ sfeer en een verbetering van de multifunctionaliteit van de verschillende ruimtes. Ook zullen de technische faciliteiten zoals draadloos internet, geluidsinstallatie op orde moeten worden gebracht. Tot slot zal de beschikbare buitenruimte beter benut moeten worden. Alleen dan kunnen ook commerciële klanten geïnteresseerd raken in het Wierickehuis.

Met deze aanbevelingen kan het Wierickehuis ook in de toekomst functioneren als dorps huis en als verenigingsgebouw met voldoende exploitatiemogelijkheden.

## **BIJLAGEN**

- A.1. Bezettingsgraad huidig permanent gebruik
  - 2. idem regelmatig gebruik
  - 3. idem commercieel gebruik
  - 4. Huidige verhuurtarieven
  
- B. Financieel prognose Wierickehuis 2014-2018
  
- C. Organisatievorm nieuwe Wierickehuis
  
- D. Businesscase commerciële activiteiten