

Een nieuwe toekomst voor Wijkboerderij Nieuwland



Dag van de Duurzaamheid
Dinsdag 10 oktober
van 7.30 tot 9.00 uur

Ondernemersontbijt



Voor een gezonde, veilige en duurzame wijk

Amersfoort, 12 februari 2018

Voorwoord

BuurtBestuurt Nieuwland wil van Wijkboerderij Nieuwland dé plek in Nieuwland maken waar bewoners, professionals, vrijwilligers, mantelzorgers en ondernemers op innovatieve wijze samenwerken aan een veilige, gezonde, duurzame en - bovenal - leuke wijk.

Met professionele ondersteuning van Marc van Leent, de Wijkplaats, heeft de BuurtBestuurt de afgelopen maanden een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarvan deze rapportage het resultaat is. In die korte periode is met een groot aantal betrokken burgers, ondernemers en maatschappelijke instellingen overlegd. Op 6 november vonden in dat kader zijn twee workshops plaats waar zo'n 50 mensen aan mee hebben gedaan.

Op basis van het onderzoek concludeert de BuurtBestuurt:

- Er is behoefte aan een voorziening als Wijkboerderij Nieuwland; dat blijkt onder meer uit de veelheid van professionele partijen en maatschappelijke initiatiefnemers die zich tijdens de korte looptijd van het onderzoek heeft gemeld.
- Er ligt een wervend concept voor Wijkboerderij Nieuwland dat samen met deze partijen is ontwikkeld.
- Er is perspectief op een financieel gezonde bedrijfsvoering.
- En er zijn twee partijen gevonden die samen de organisatie van de Wijkboerderij op zich willen nemen. Dit zijn de Stichting Samen maken we Nieuwland, die zich namens de wijk richt op het bevorderen van een gezonde, veilige en duurzame wijk en Bijzondere Gasten BV als exploitant en hoofdhuurder. Samen vormen ze het beoogde 'motorblok' van Wijkboerderij Nieuwland.

BuurtBestuurt concludeert tevens dat het beoogde concept tijd nodig heeft om uit te kristalliseren en z'n waarde te bewijzen. Daarom stelt zij de Gemeente Amersfoort voor om het pand voor één jaar te verhuren en tevens een bijbehorende startsubsidie van € 75.000,- te verstrekken.

Indien na een jaar blijkt dat er daadwerkelijk een gezonde exploitatie mogelijk is, zal het pand tegen de gebruikelijke voorwaarden van de gemeente langjarig gehuurd of gekocht worden. Indien onverhoopt geen gezonde exploitatie haalbaar is, zal het gebruik beëindigd worden en is gemeente vrij om pand te verhuren of verkopen aan een derde.

De € 75.000 startsubsidie zal in alle gevallen goed besteed zijn. Deze geeft immers letterlijk en figuurlijk ruimte aan de groeiende dynamiek in deze grote, Amersfoortse stadswijk.

BuurtBestuurt heeft voor haar voorstel de volgende overwegingen:

- Het concept voor Wijkboerderij Nieuwland speelt in op een actueel en belangrijk vraagstuk; hoe kunnen we een duurzame, gezonde en veilige samenleving creëren met een substantieel lager niveau aan zorg- en uitkeringskosten. Zo'n initiatief verdient de ruimte.
- De Gemeente heeft recent € 400.000,- op jaarbasis voor de exploitatie van wijkcentra gereserveerd. Hoewel Wijkboerderij Nieuwland niet als traditioneel wijkcentrum gezien moet worden, zal ze wel actief bijdragen aan sociale cohesie en zelfsturing. Dit rechtvaardigt financiële tegemoetkoming van de Gemeente.

Namens BuurtBestuurt Nieuwland,
Jan Huurdeman

Concept voor Wijkboerderij Nieuwland

Nieuwland is een relatief jonge wijk die met 15.000 inwoners de één na grootste wijk van Amersfoort is. Van buiten ziet de wijk er goed en verzorgd uit. Maar de sociale samenhang in de wijk is slecht ontwikkeld en achter de voordeur spelen zich tal van problemen af. Het Wijkplan 2017¹ geeft daar verschillende voorbeelden van. Het gaat onder meer om verborgen armoede en financiële zorgen, problemen rondom scheidingen en een hoog gebruik van GGZ-diensten (ook bij jongeren). Er is schaamte om de hulp van anderen in te roepen. Problemen stapelen zich op.

Een laagdrempelig ontmoetingsplek waar bewoners, professionals, vrijwilligers en mantelzorgers elkaar treffen, kan van grote betekenis zijn. Niet een plek die lijkt op een zorgcentrum of een informatiebalie. Juist niet. Maar een fijne plek waar je iets kan beleven - en passant - je zorgen kan delen.

De behoefte aan zo'n ontmoetingsplek sluit onder meer aan op een recente aanbeveling van de Rekenkamer Amersfoort² die pleit voor het vergroten van de zichtbaarheid en laagdrempeligheid van sociale wijkteams door middel van fysieke aanwezigheid in de wijk. Ook het Sociaal en Cultureel Planbureau³ heeft recent vastgesteld dat het voor hulpbehoevenden vaak lastig is een weg te vinden in een samenleving die draait om zelfredzaamheid.

De Herberg is een bestaande voorziening in Nieuwland die een belangrijke rol vervult als ontmoetings- en ondersteuningsplek. De

Herberg bereikt vooral sociaal en financieel kwetsbare wijkbewoners. Er is geen ruimte om nieuwe doelgroepen te bedienen. Daar is in Nieuwland wel behoefte aan. Wijkboerderij Nieuwland is de gedroomde plek daarvoor: een markant en centraal gelegen gebouw dat - letterlijk - van verschillende kanten benaderd kan worden. In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle maatschappelijke plekken in Nieuwland. Daaruit blijkt: een zaaltje huren is geen probleem, maar een kloppend hart ontbreekt.

Functies

Wijkboerderij Nieuwland kan volgende functies vervullen:

Ontmoetingsplek

Deze functie wordt primair ingevuld door het wijkrestaurant waar je van 's morgens tot 's avond terecht kan voor koffie, een drankje of een simpele maaltijd. Het is een natuurlijke plek om af te spreken, maar ook een plek om je laptop open te slaan, de krant te lezen of een spelletje te doen. Niks moet, veel mag. In het wijkrestaurant vinden ook lezingen en optredens plaats; er is tevens ruimte voor tentoonstellingen.

Activiteitenplek

Drie 'lokalen' zijn beschikbaar als activiteitenruimtes; het gebruik kan variëren van yogalessen tot huiswerkbegeleiding, van teamvergaderingen tot rap-cursussen, en van mamacafé tot nul-op-de-meter trainingen. Het lokaal aan de westzijde, de voormalige peuterspeelzaal, kan opnieuw worden ingezet voor de kleinste

¹ Wijkplan Nieuwland, Calveen en Buitengebied-west, Indebuurt033, mei 2017

² Onderzoek Effectiviteit en efficiency sociale wijkteams, Rekenkamer Amersfoort, september 2017

³ Monitor Sociaal Domein, SCP. November 2017

kinderen (met erf en wellicht boerderijdieren). Het huidige WIJ-atelier is een mooie plek voor jeugd en jongeren, waarover ze zelf de regie kunnen voeren. De huidige EHBO-ruimte kan ingezet worden als een flexibel atelier voor een verscheidenheid aan activiteiten voor volwassenen.

Werkplek

Het voorhuis en de bovenverdieping zijn beschikbaar voor professionals die actief zijn in en voor de wijk, denk aan werkers in de zorg maar ook aan persoonlijke en zakelijke dienstverleners (belastingadviseur, enz.). Deze professionals kunnen ZZP'er zijn, maar ook in dienst van instellingen en bedrijven. De werkplekken worden 'all inclusive' aangeboden; het gebruik van spreekkamers, ontmoetingsruimte, koffie en informatiekkanalen (zichtbaarheid naar wijk) is inbegrepen. Delen van ruimte en faciliteiten is het uitgangspunt; dus geen eigen kantoortjes en koffiezetapparaten.

Leerplek

Eigenlijk staat alles in Wijkboerderij Nieuwland in het teken van leren: je kunt een vaardigheid leren, van collega's leren en over jezelf iets leren. Waar mogelijk worden aan alle professionele activiteiten in Wijkboerderij Nieuwland leerwerkplaatsen gekoppeld. Dat geldt in ieder geval voor de activiteiten rond horeca en facilitair beheer.

Informatieplek

Een team van gastvrouwen en gastheren verzorgt de primaire informatiebehoefte en verwijst door naar deskundige professionals of instanties waar nodig. De informatie kan betrekking hebben op alle facetten van het 'leven'; op het aanvragen van een PGB en het

invullen van een belastingformulier, maar ook op het vinden van een wandelmaatje of een betrouwbare klusser aan huis.

Innovatieplek

Nieuwland was ooit de eerste milieuwijk van Nederland en biedt daarom een vruchtbare bodem aan pioniers en vernieuwers. Gezondheid, veiligheid en duurzaamheid zijn grote vraagstukken die het dagelijkse leven direct raken. Het innovatieve klimaat biedt mogelijkheden om van Nieuwland een (nationale) proeftuin te maken, onder andere op gebied van zorg en welzijn. Wijkboerderij Nieuwland kan daarbij als katalysator een belangrijke rol spelen. Met de (elektrische) Buurauto voor de deur is daarmee al een tastbaar begin gemaakt.

Rollen

Zonder samenwerking zal Wijkboerderij Nieuwland niet van de grond komen. De effectiviteit van die samenwerking vraagt een heldere afbakening van rollen. Mensen laten doen waar ze goed in zijn.

Bijzondere Gasten BV als Exploitant

Om van Wijkboerderij Nieuwland een klinkend succes te maken is op de eerste plaats een (risicodragende) exploitant nodig die als hoofdgebruiker naar de Gemeente optreedt en de ruimtes en faciliteiten beschikbaar stelt aan de gebruikers. Deze exploitant is ook verantwoordelijk voor het wijkrestaurant en de incidentele verhuur van ruimtes. Ondernemingszin en gastvrijheid zijn de belangrijkste competenties van de exploitant. Bijzondere Gasten BV⁴ is bereid om deze rol op zich te nemen.

⁴ Onder andere exploitant van Hart van Vathorst

Stichting Samen maken we Nieuwland

De stichting Samen maken we Nieuwland opereert als counterpart van de beoogde exploitant. De Stichting bewaakt in nauwe samenwerking met de BuurtBestuurt de doelstellingen van Wijkboerderij Nieuwland en betreft de bewoners en ondernemers van Nieuwland actief bij de wijkboerderij en zorgt dat maatschappelijk gebruik door bewoners (initiatieven) in samenwerking met exploitant mogelijk zijn.

Daarnaast opereert de Stichting als vehikel voor actieve wijkbewoners en wijkondernemers die via Indebuurt033 of andere fondsen hun beoogde activiteiten gefinancierd willen krijgen. Indien deze activiteiten in of vanuit de wijkboerderij plaatsvinden, zal een deel daarvan voor de exploitatie worden afgedragen.

Partners

Partners zijn de partijen die zich duurzaam aan het concept Wijkboerderij Nieuwland willen verbinden. Zij gebruiken bij voorkeur de boerderij als fysieke werkplek of uitvalsbasis, maar dat is niet noodzakelijk. De partners zijn complementair aan elkaar (dus geen concurrerende partijen onder één dak) en dekken tezamen een breed spectrum van maatschappelijke, zakelijke en persoonlijke dienstverlening af. Zij delen onderling hun expertise en verwijzen hun klanten - waar mogelijk en gewenst - naar elkaar door. Collegiale samenwerking is de code.

De partners worden actief betrokken bij alle activiteiten en communicatie-uitingen van Wijkboerderij Nieuwland. Via het partneroverleg kunnen zij invloed uitoefenen op de agenda en koers van Wijkboerderij Nieuwland. Als partner ben je 'lid van de club'. De volgende partijen zijn nu al als partner in beeld:

- Buurtzorg
- Bzzzonder Kinderopvang

- 's Heerenloo
- Sociaal Wijkteam

Gebruikers

Personen en partijen die meer incidenteel gebruik maken van werkplekken, spreekkamers en activiteitenruimtes worden gebruikers genoemd. Zij kunnen uit Nieuwland komen, maar ook Amersfoorters en anderen zijn welkom. Professionele organisaties betalen voor het gebruik een hoger tarief dan de initiatieven uit de wijk.

Relatie Gemeente

Wijkboerderij Nieuwland is meer dan (zomaar) een gebruiker van gemeentelijk vastgoed. Ze ziet zich als innovatieve co-maker van de gemeente om Nieuwland mooier en beter te maken. Die rol van co-maker laat zich niet tot een enkele sector beperken. Wijkboerderij Nieuwland is net zo goed van welzijn als van economie, en richt zich niet minder op duurzaamheid dan op cultuur en educatie. De wijkboerderij is (principeel) sectoroverschrijdend. In die rol wil ze een duurzame relatie met de gemeente opbouwen. Dat vraagt geregeld overleg met wijkwethouder en gebiedsmanager.

Bestemming

De huidige bestemming is 'maatschappelijk'. Het concept vraagt om verbreding van de bestemming naar horeca en zakelijke dienstverlening. Overleg met de afdeling Vergunningen van Gemeente Amersfoort heeft geen aanwijzingen opgeleverd dat deze verbreding beleidsmatige bezwaren zal opleveren. Bestemmingswijziging moet als haalbaar worden gezien.

Financiën

Om de kosten van het pand en de exploitatie van het totale concept te dekken, worden de volgende financiële inkomstenbronnen onderscheiden:

- bijdrage van partners
- bijdrage uit feitelijke ruimtegebruik
- bijdrage uit de exploitatie van wijkrestaurant

Het wijkrestaurant dient te leunen op een meervoudig verdienmodel. Alleen op de horeca zal het wijkrestaurant niet kunnen 'draaien'. Door de volgende geldstromen slim te combineren, wordt deze voorziening wel haalbaar:

- verkoop van dranken en maaltijden in wijkrestaurant
- verzorgen catering aan (professionele) gebruikers van werkplekken en zalen
- incidentele verhuur van ruimtes (aan particuliere en professionele gebruikers)
- arbeidsre-integratie in kader van WMO en/of Participatiewet
- facilitaire dienstverlening voor gehele pand (schoonmaken en klein onderhoud)

Op termijn zal het wijkrestaurant substantieel dienen bij te dragen aan de totale exploitatie. Het eerste jaar zal die bijdrage echter zeer beperkt zijn.

In de bijlage van dit rapport is een beknopte meerjarenraming opgenomen die aangeeft dat een sluitende exploitatie mogelijk is. Voorwaarde is dat er een startsubsidie beschikbaar wordt gesteld van €75.000,-. Deze subsidie wordt ter beschikking gesteld aan de Stichting Samen maken we Nieuwland die deze subsidie vervolgens gebruikt om als gebruiker/huurder een bodem in de exploitatie te leggen.

Daarnaast wordt van de gemeente als eigenaar verwacht dat zij in het eerste jaar dat onderhoud verricht dat nodig is om vervolgschade te voorkomen.

Kopen

Indien het eerste jaar positief wordt afgesloten, willen Samen maken we Nieuwland en Bijzondere Gasten BV de mogelijkheid hebben om het pand langjarig te huren of te kopen. Voor alle opties geldt dat de bedragen daarvoor bij aanvang van het huurcontract worden vastgesteld.

BuurtBestuurt vindt het een uitdagend idee dat Wijkboerderij Nieuwland wordt verworven door de wijk zelf. Via 'crowd funding' worden de bewoners van Nieuwland in staat gesteld om naar vermogen een aandeel te verwerven of een lening te verstrekken. Het beoogde eigenaarschap van de wijk krijgt dan extra betekenis. Het zou mooi zijn als de Gemeente – binnen de grenzen van wet- en regelgeving - actief meewerkt aan de realisering van dit idee.

Fasering

BuurtBestuurt concludeert dat het beoogde concept tijd nodig heeft om uit te kristalliseren en z'n waarde te bewijzen. Daarom stelt zij de Gemeente Amersfoort voor om het pand voor één jaar te verhuren (aan Bijzonder Gasten BV) in combinatie met een startsubsidie van € 75.000,- te verstrekken (aan Stichting Samen maken we Nieuwland).

Drie maanden voor afloop van het jaar overleggen Gemeente, Bijzonder gasten, Samen maken we Nieuwland en BuurtBestuurt over het vervolg. In beginsel zijn voor het vervolg drie opties:

1. Exploitatie wordt voortgezet in een huurconstructie met gemeente als eigenaar.
2. Exploitatie wordt voortgezet en pand wordt verkocht aan n.t.b. (betrokken) partij die pand weer verhuurd aan exploitant.
3. Bij geen positieve exploitatie; gemeente verkoopt pand aan derde; het huidige Wij-atelier zoekt andere locatie.

BuurtBestuurt houdt volgende planning aan:

- Februari en April 2018: Gemeente geeft duidelijkheid over voorstel BuurtBestuurt.

Indien positief:

- Mei tot en met Augustus 2018: contractering en voorbereiding exploitatie.
- 1 September 2018: ingangsdatum huurcontract.
- Juni 2019: gezamenlijke evaluatie.
- 1 September 2019: langjarige huur of koop van pand.

Bijlage: overzicht deelnemers

Organisatie	Contactpersoon	Functie
4U2 - New & United	Gul Dolap	Coördinator
Abrona	Corien Besamusca	Projectmanager / Projectleider Transitie
Agathos	Elsbeth Stijf	Teammanager intensieve Ambulante HV
Amerpoort	Priscilla Bitterling	Projectcoördinator Vrijtijdsbesteding & MVO
Bahai gemeenschap	Arne Benjamins	
Boogh	Lavinia Boele-Zanen	Regiomanager
Buurtzorg	Manon Poelman	Wijkverpleegkundige
Buurtzorg	Adriana van Doorn	Wijkverpleegkundige
Buurtzorg	Ina Tanis	Wijkverpleegkundige
Buurtzorg	Erica Blokhuis	Wijkverpleegkundige
Buurtzorg	Maryssa de Vries	Wijkverpleegkundige
Buurtzorg	Marja van Essen	Wijkverpleegkundige
Bzzonder / Buitengewoon Concept	Michiel van Rennes	Ondernemer
De Hoop GGZ	Wilma van de Vosse	Teamleider
EHBO College	Bauke Jonkmans	Eigenaar
Eleos GGZ	Johan Klein	Projectleider Zorginnovatie
Finnez Consultancy	Eduard Vorsterman van Oijen	Consultant / Senior Expert
Handjehelpen	Irene Domburg	bij Handjehelpen, Handjehelpen
Indebuurt033	Suzanne Vrielink	Buurtnetwerker Nieuwland
Interaktcontour	Alice Koffijberg	Relatiemanager
King Arthur Groep	Anita Schimmel	Owner
King Arthur Groep	Ester Kraak	
Kwintes	Edgar Grijzen	Manager
Kwintes	Jeannet Numan	Gebiedsmanager beschermd wonen
Leef3.nu	Jan Jans	Manager
Leef3.nu	Dennis Doesburg	Coördinator diensten-, producten- en arrangementen
Leger des Heils	Benno Zuidervaart	Afdelingsmanager Ambulante Hulpverlening
Leger des Heils	Marc Verberg	Regiomanager
Leliezorg groep	Leontien Overbeeke	Contractmanagement en Beleid Wmo en Jeugdwet

(vervolg) Organisatie	Contactpersoon	Functie
Mondria Advies	Michiel Mondria	Directeur
Mondria Advies	Martine Steensma- van Wijk	Adviseur
ParentsHouse	Paul Van Der Most	Bestuurder/penningmeester
Philadelphia Zorg	Harry Zegeerius	Regiomanager Werk en Begeleiding
Philadelphia Zorg	Danielle Stiemer	
Profila	Dick van Hoek	Directeur
s Heeren Loo	Roxanne Krone	Kwartiermaker
s Heeren Loo	Joke den Toom	Zorgconsulent / gezinsbegeleidster
Siloah	Jan Boertje	Managers Zorg
Stichting HIP	André Zoutewelle	Directeur
Stichting Sociaal Wijkteam	Mario van de Wege	Medewerker Sociaal Wijkteam
Stichting Sociaal Wijkteam	Saskia Oude Veldhuis	Teamleider
Stichting Sociaal Wijkteam	Nico Opstelten	Adviseur professionalisering en organisatieontwikkeling
Studiekring - Huiswerkbegeleiding	Saskia Vauléon	
Timon	Petra Tensen	Opnamecoördinator
Tzorg	Marie-Louise Freling	Relatiemanager
UwGemakdiensten	Bianca Zoeteman	Directeur
Youké	Jitty Runia	accounthouder Youké, ambassadeur PACT
Youth033	Darlyn Rafael	Pioneer
Zeker & Zorgeloos	Gerlo Sogtoen	Mede eigenaar ZekeronzeZorg
Buurtbestuur	Jan Huurdeman	Ondernemer/Adviseur/Coach
Buurtbestuur	Nelleke Dumoulin	
Buurtbestuur	Mischa Van De Kamp	
Samen maken we Nieuwland	Jan Toering	Relatiemanager CGMV
Samen maken we Nieuwland	Wim de Haan	Oprichten Wijk-ontmoetingscentra
Samen maken we Nieuwland	Peter Rook	Verbinder en Enthousiastmeerder
SamenBeter	Michael Milo	Verbinder in de Zorg
SamenBeter	Gijs Ockeloën	managing partner at Reframing Academy
Matchpoint Betrokken Ondernemen	Saskia Van Dijk	Intermediair
Wijkplaats	Marc van Leent	Gangmaker in maatschappelijk vastgoed

Bijlage: Globaal meerjarenperspectief exploitatie

opbrengsten		m2 netto	tarief	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
zakelijk gebruik ruimte	bezetting			40%	80%	80%	80%	80%
	werkplekken	195	€ 250,00	€ 19.546	€ 39.092	€ 39.092	€ 39.092	€ 39.092
	spreekruimtes	34	€ 250,00	€ 3.350	€ 6.700	€ 6.700	€ 6.700	€ 6.700
	activiteitenruimte	213	€ 250,00	€ 21.349	€ 42.698	€ 42.698	€ 42.698	€ 42.698
gebruik wijkrestaurant	bezetting			20%	80%	100%	100%	100%
	bedrag	128	€ 150,00	€ 3.836	€ 15.343	€ 19.179	€ 19.179	€ 19.179
startsubsidie	via SMWN			€ 75.000				
partnerships	aantal			4	10	12	14	14
	bedrag		€ 2.500,00	€ 10.000	€ 25.000	€ 30.000	€ 35.000	€ 35.000
totaal		570		€ 133.081	€ 128.833	€ 137.669	€ 142.669	€ 142.669
kosten		m2 bruto						
huur pand van gemeente		1017	€ 90,00	€ 91.530	€ 91.530	€ 91.530	€ 91.530	€ 91.530
(af) korting ivm ongunstige bruto-netto verh.			15%	€ -13.730	€ -13.730	€ -13.730	€ -13.730	€ -13.730
verwarming en elektriciteit		1017	€ 17,50	€ 17.798	€ 17.798	€ 17.798	€ 17.798	€ 17.798
schoonmaken		1017	€ 15,00	€ 15.255	€ 15.255	€ 15.255	€ 15.255	€ 15.255
dagelijks beheer en beveiliging		1017	€ 7,50	€ 7.628	€ 7.628	€ 7.628	€ 7.628	€ 7.628
(afschrijving) inventaris		1017	€ 12,50	€ 12.713	€ 12.713	€ 12.713	€ 12.713	€ 12.713
				€ 131.193	€ 131.193	€ 131.193	€ 131.193	€ 131.193
winst & risico				€ 1.888	€ -2.360	€ 6.476	€ 11.476	€ 11.476

Opmerkingen

- alle bedragen inclusief BTW of BTW vrijgesteld
- voor huur wordt 15% korting voorgesteld gelet op zeer ongunstige verhouding tussen netto oppervlakte van de gebruikruimtes (570 m2) en het bruto vloeroppervlak (1.018 m2); slechts 56% van ruimte bestaat uit gebruikruimten; 44% bestaat uit sanitair, verkeersruimte, bergingen, trappen en constructieruimte.
- tarieven voor zakelijk gebruik is bedrag per m2 netto gebruikruimte inclusief BTW en services
- verwarming en elektriciteit mede gebaseerd op gebruik afgelopen jaren

Bijlage: globaal meerjarenperspectief wijkrestaurant

opbrengsten				jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
restaurant / catering				€ 25.000	€ 75.000	€ 100.000	€ 125.000	€ 125.000
zalenverhuur	incidenteel / aanvullend			€ 15.000	€ 20.000	€ 25.000	€ 30.000	€ 30.000
facilitaire diensten	aan exploitant	60%		€ 13.730	€ 13.730	€ 13.730	€ 13.730	€ 13.730
arbeidsre-integratie	WMO en Participatiewet			€ -	€ 25.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
				€ 53.730	€ 133.730	€ 188.730	€ 218.730	€ 218.730
kosten								
inkoop	als % van omzet rest + cat.	35%		€ 8.750	€ 26.250	€ 35.000	€ 43.750	€ 43.750
personeel				€ 25.000	€ 55.000	€ 75.000	€ 90.000	€ 90.000
huisvesting	zie exploitatie			€ 3.836	€ 15.343	€ 19.179	€ 19.179	€ 19.179
keuken/inventaris	afschrijving			€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
overige kosten	als % van omzet	20%		€ 10.746	€ 26.746	€ 37.746	€ 43.746	€ 43.746
				€ 58.332	€ 133.339	€ 176.925	€ 206.675	€ 206.675
winst & risico				€ -4.602	€ 390	€ 11.805	€ 12.055	€ 12.055

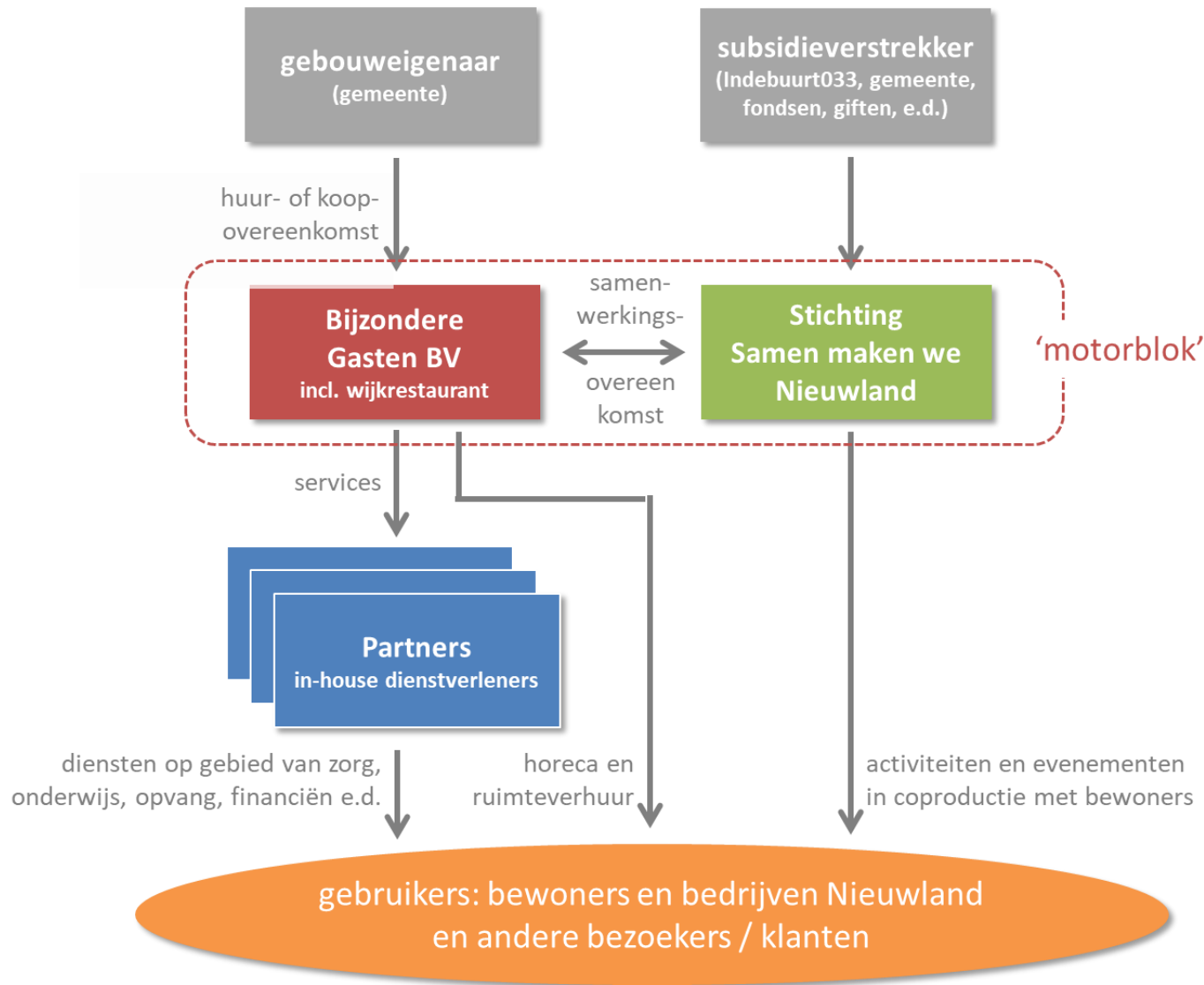
Opmerkingen

- alle bedragen inclusief BTW of BTW vrijgesteld
- zalenverhuur is aanvullend op vast gebruik van partners voor dagbesteding en buitenschoolse opvang e.d.

Bijlage: ruimtestaat

Oppervlakte		m2					
Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)		570,31	56%	volgens tekeningen			
Bruto Vloeroppervlakte		1.017,00	100%	volgens tekeningen			
Ruimtes	verdieping	m2 FNO	type gebruik	werk	spreek	activiteiten	wijkrestaurant
kantine	0	106,79	wijkrestaurant	0,00	0,00	0,00	106,79
keuken	0	21,07	wijkrestaurant	0,00	0,00	0,00	21,07
kantoor	0	19,26	werk	19,26	0,00	0,00	0,00
kantoor	0	23,78	werk	23,78	0,00	0,00	0,00
kantoor	0	11,45	spreek	0,00	11,45	0,00	0,00
kantoor	0	9,37	spreek	0,00	9,37	0,00	0,00
lokaal west	0	67,22	activiteiten	0,00	0,00	67,22	0,00
lokaal noordoost	0	74,95	activiteiten	0,00	0,00	74,95	0,00
lokaal zuidoost	0	71,32	activiteiten	0,00	0,00	71,32	0,00
lokaal klein	1	30,95	werk	30,95	0,00	0,00	0,00
lokaal groot	1	84,78	werk	84,78	0,00	0,00	0,00
kantoor	1	12,68	spreek	0,00	12,68	0,00	0,00
keuken	1	36,69	werk	36,69	0,00	0,00	0,00
Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)		570,31		195,46	33,50	213,49	127,86

Bijlage: organisatiestructuur



Bijlage: maatschappelijke functies in de wijk



	Naam	Functie
1	Schietbaan Nieuwland	Schietsport
2	Scouting St. Ansfridus	Scouting
3	Dance Centre Amersfoort	Dansschool
4	KDV Spetter	Kinderdagverblijf
5	De Draak	Onoverdekte Speeltuin
6	De Border	Openbare School
7	Tiengroep Cooldown	naschoolse opvang
8	Sporthal Nieuwland	sporthal
9	De Herberg	Ontmoetingscentrum
10	De Malelande	Basisschool
11	De Wonderboom	Basisschool
12	De Boogkerk	Gereformeerde Kerk
13	VSO De Bevers	Kinderdagverblijf
14	De Wonderboom	Basisschool
15	De Boerderij	
16	De Malelande	Basisschool
17	Boerderij De Sneul	atelier / flex werkplekken
18	ASC Nieuwland	voetbalvereniging
19	Tennis Vereniging Nieuwland	Tennisclub
20	Mickeys Kinderopvang	Kinderdagverblijf
21	Boogh	Zorgboerderij
22	Peer	Seats 2 meet
23	Rafael	Evangelische kerk
24	Fitness House nieuwland	Fitness / sportschool
25	Leegstaande Panden	