



# **Toekomstvisie Dorpshuis Creil met exploitatiebegroting**

**Dorpsbelang Creil**  
Werkgroep Poortershuis

**07-01-2025**

## Inhoud

1	Inleiding.....	1
2	Doel van de toekomstvisie.....	2
3	Gebruikers van het dorps huis .....	3
4	Gebruik dorps huis in de praktijk .....	5
5	Beschrijving van wensen gebouw .....	6
6	Organisatie en bestuur .....	8
7	Exploitatiebegroting .....	10
7.1	Algemene uitgangspunten .....	10
7.2	Financiële uitgangspunten .....	10
7.3	Toelichting baten .....	10
7.4	Toelichting kosten .....	11
7.5	Overzicht exploitatiebegroting .....	12
8	Kansen en risico's bij de exploitatie .....	13
8.1	Kansen .....	13
8.2	Risico's .....	14
9	Conclusies .....	15
Bijlage 1	Activiteiten van verenigingen in Creil.....	16
Bijlage 2	Benodigd oppervlakte dorps huis .....	17
Bijlage 3	Geïndexeerde meerjaren exploitatiebegroting .....	20

# 1 Inleiding

Creil krijgt een nieuw dorps huis: een moderne, centrale voorziening die de bestaande maatschappelijke faciliteiten van Sportcafé de Ton, 't Poortershuis, Buurthuis De Binkel vervangt en waar ook een deel van de activiteiten van het Saalicon plaatsvinden. Dit nieuwe dorps huis zal dé plek worden waar alle sociale, culturele, en maatschappelijke activiteiten van het dorp samenkomen. Het nieuwe dorps huis speelt een cruciale rol in de voorzieningen die nodig zijn voor een brede welvaart van de inwoners van Creil.

Met de nieuwbouw wordt een belangrijke stap gezet naar meer sociale cohesie in Creil. Door (sport-) verenigingen, evenementen, en ontmoetingen te concentreren in één multifunctioneel gebouw, ontstaat een levendige ontmoetingsplek die het dorp verbindt en versterkt. Het nieuwe dorps huis zal niet alleen praktisch en toekomstbestendig zijn, maar ook bijdragen aan een sterk gemeenschapsgevoel voor jong en oud.

De gemeente Noordoostpolder heeft voor Creil een groeiambitie. Dit is terug te zien in de uitbreidingsplannen van Creil Oost fase 3 en door de aangewezen inbreidingslocaties van 't Poortershuis, De Binkel en voormalige pastorie PKN. Tevens is recent een woonvoorziening voor 150 arbeidsmigranten geopend.

De aanwezigheid van een nieuw dorps huis zal een belangrijke rol spelen in de aantrekkelijkheid van het dorp Creil voor nieuwe bewoners en om huidige jongere en oudere bewoners in het dorp te laten blijven wonen.

In haar Omgevingsvisie heeft de gemeente Noordoostpolder centrale voorzieningen en het bevorderen van de gemeenschapszin in de dorpen een kernopgave genoemd.

De gemeente Noordoostpolder heeft het initiatief genomen voor de bouw van een nieuw dorps huis. De gemeente Noordoostpolder heeft in 2023 't Poortershuis gekocht. De gemeente is al eigenaar van Buurthuis de Binkel en de grond onder Sportcafé de Ton (erfpachtconstructie). De bedoeling is om de ontwikkeling van het dorps huis te laten aansluiten bij de behoeften vanuit het dorp. De Gemeente Noordoostpolder gaat samen met Dorpsbelang Creil plannen maken. Dorpsbelang Creil heeft de werkgroep *Poortershuis* gevormd ter ondersteuning van de realisatie van het nieuwe dorps huis in Creil.

Samen bouwen we aan een dorps huis waarin iedereen zich thuis voelt.

Wij danken alle betrokken partijen die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze visie en kijken uit naar een succesvolle uitvoering van het project dorps huis.

## 2 Doel van de toekomstvisie

Deze toekomstvisie is opgesteld door de werkgroep *Poortershuis* ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe dorps huis in Creil.

Het nieuwe dorps huis houdt de sociale infrastructuur in stand voor het gehele dorp Creil, en kan die wellicht verbeteren (*onze missie*).

Het nieuwe dorps huis zal een centrale ontmoetingsplaats worden voor inwoners van het dorp met faciliteiten die aansluiten bij de behoeften van de gemeenschap (*onze visie*).

Het nieuwe dorps huis biedt mogelijkheden voor recreatie en andere sociale activiteiten voor iedere inwoner of inwonersgroep van het dorp. Het nieuwe dorps huis is daarom essentieel voor de leefbaarheid van het dorp, met een sociale en culturele context (*de directe doelstellingen*).

In deze toekomstvisie staat een globale omschrijving van het te bouwen dorps huis beschreven die is gebaseerd op de bestaande maatschappelijke activiteiten en de wensen van de inwoners van Creil. Hierbij is rekening gehouden met de gewenste functionaliteiten, zoals ruimte voor sportverenigingen, maatschappelijke verenigingen, evenementen en andere maatschappelijke activiteiten.

De exploitatiebegroting biedt een overzicht van de verwachte inkomsten en uitgaven en beschrijft daarmee de financiële haalbaarheid van het nieuwe dorps huis.

Dit document vormt een belangrijke basis voor de haalbaarheid en verdere besluitvorming rondom de realisatie van het dorps huis.

### 3 Gebruikers van het dorps huis

Creil kent een rijk verenigingsleven waarbij veel inwoners actief betrokken zijn, hetzij als vrijwilliger hetzij als deelnemer. De ruim 25 verenigingen in het dorp richten zich onder meer op sport, cultuur en sociaal-maatschappelijke activiteiten en vormen een waar middelpunt voor de leefbaarheid en sociale verbinding in het dorp.

Het dorps huis in Creil is meer dan een gebouw. Het is het hart van het dorp. Het biedt ruimte voor ontspanning en het onderhouden van sociale netwerken. Door inwoners bij elkaar te brengen, wordt de continuïteit van tradities en het dorpsgevoel behouden.

In het dorps huis van Creil vinden tal van activiteiten plaats die verschillende generaties en interesses samenbrengen. Verenigingen zoals de voetbalclub, volleybal en tennisclub maken gebruik van deze ruimte om hun leden en gasten vóór en na de wedstrijden te verwelkomen. Uiteraard is dit ook de plaats waar leden na de trainingen elkaar in informele sfeer ontmoeten. Het dorps huis versterkt hiermee niet alleen de sportieve betrokkenheid, maar ook de sociale banden binnen het dorp.

Voor senioren is het dorps huis een onmisbare ontmoetingsplek. Samen koffiedrinken en gezelschap delen draagt bij aan het voorkómen van eenzaamheid en het bevorderen van welzijn. Ook is er een soos waar mensen gezellig samen kunnen zijn en worden er dansavonden georganiseerd die zorgen voor ontspanning en plezier.

Jaarlijks terugkerende hoogtepunten die zorgen voor veel plezier en betrokkenheid zijn het carnaval, de jaarlijkse uitvoering van toneelvereniging De Vriendenkring, jaarvergadering Dorpsbelang Creil, en de bijeenkomsten van de CreiLadys 2.0.

In de zaal wordt regelmatig een muziekavond met livemuziek georganiseerd. Muziek heeft de unieke kracht om mensen van alle leeftijden samen te brengen, en een goed georganiseerde muziekavond trekt vaak een breed publiek, van jongeren en mensen in de middelbare leeftijd tot senioren. Voor jongeren is een muziekavond een kans om nieuwe connecties te maken in een veilige en toegankelijke omgeving. Voor mensen in de middelbare leeftijd biedt het een welkome gelegenheid om te ontspannen na een drukke week en te genieten van een avond vol gezelligheid. Voor senioren is het een kans om actief deel te nemen aan het dorpsleven, waarbij ze kunnen genieten van muziek uit hun tijd of simpelweg de vreugde van samenzijn ervaren.

Bruiloften, familiefeesten, buurtfeesten en andere festiviteiten maken van het dorps huis een geliefde locatie voor bijzondere momenten. Met ruimte voor een receptie, diner, en feest kan de zaal volledig worden afgestemd op de wensen van het stel. Naast bruiloften en familiefeesten wordt de zaal vaak gebruikt voor bijeenkomsten na een begrafenis en thematische evenementen. In de toekomst zijn hier ook kerkvieringen en kerst- en nieuwjaarsvieringen mogelijk. Het dorps huis heeft een flexibele ruimte die eenvoudig aangepast kan worden aan de aard van het feest, of het nu een formele gelegenheid of een informeel samenzijn betreft.

Het dorps huis gaat (uiteraard) ook snacks verkopen en vergroot daarmee zijn aantrekkingskracht voor bezoekers. Veel sporters en andere gasten waarderen de mogelijkheid om bij hun drankje een kleine hap te bestellen, zoals gezonde snacks en bitterballen, tosti's of friet. Dit maakt het dorps huis niet alleen gezellig, maar ook veelzijdiger. Daarnaast helpt het aanbieden van snacks om de omzet te verhogen.

Naast de kantinefunctie krijgt het dorps huis ook een caféfunctie. In Creil is geen andere horecagelegenheid en voor de inwoners van Creil kan een café met snacks een aantrekkelijk alternatief zijn voor horecagelegenheden die verder weg liggen. Voor de caféfunctie zal het dorps huis beperkte toegangstijden hanteren. Met deze opzet kan het dorps huis efficiënt opereren, kosten beheersen en vrijwilligers of medewerkers niet overbelasten. Een caféfunctie sluit naadloos aan bij andere activiteiten in het dorps huis. Het dorps huis heeft bovendien alle voorzieningen om in deze behoefte van Creil te voorzien. Door een caféfunctie toe te voegen, wordt het dorps huis ook buiten de sportwedstrijden een laagdrempelige plek om elkaar spontaan te kunnen ontmoeten waardoor het dorps leven levendig en betrokken blijft. Kortom, een caféfunctie maakt het dorps huis toegankelijker, multifunctioneler en aantrekkelijker voor alle inwoners.

De inwoners van Creil hebben aangegeven dat ze grote behoefte hebben aan een snackbar en maaltijden, met name in het weekend. Voor inwoners biedt het gemak van snel en betaalbaar eten dat ze ook mee kunnen nemen naar huis een uitkomst, zeker op drukke dagen of wanneer koken even geen optie is. Met een persoonlijke aanpak en betrokkenheid bij de gemeenschap, kan een snackbar zich onderscheiden en een vaste plek veroveren in het dorps leven.

Tenslotte zal onderzocht moeten worden of in het dorps huis een mogelijkheid komt voor afhaalmaaltijden. Creil kent een grote groep buitenlandse werknemers. Sommigen zijn min of meer permanent woonachtig in Creil (aan de Westerringweg is een accommodatie voor 150 buitenlandse werknemers) anderen alleen tijdens de drukke seizoenen werkzaamheden. Deze groep mensen heeft vaak onregelmatige werktijden en beperkte mogelijkheden om zelf te koken, waardoor een toegankelijke en betaalbare oplossing zoals afhaalmaaltijden zeer welkom is. Daarnaast biedt de mogelijkheid van afhaalmaaltijden een praktische ondersteuning voor agrarische bedrijven die vaak verantwoordelijk zijn voor de maaltijdvoorziening van hun seizoenswerknemers. Het voormalige Poorters huys bood meerdere dagen per week afhaalmaaltijden aan waar ook andere inwoners van Creil graag gebruik van maakten.

Door deze diversiteit aan activiteiten vervult het dorps huis een centrale functie in het dorp. Het verbindt jong en oud, bevordert vriendschappen en biedt ruimte voor ontspanning en persoonlijke ontwikkeling. Tenslotte ondersteunt een levendig dorps huis ook de lokale economie en biedt jongeren vaak hun eerste bijbaantje.

Kortom, het dorps huis in Creil is een onmisbare schakel in het sociale leven van het dorp. Het biedt een plek waar inwoners zich thuis voelen en actief kunnen bijdragen aan een hechte gemeenschap. De benodigde ruimte die elke vereniging voor haar activiteiten nodig heeft staat gespecificeerd in bijlage 2.

## 4 Gebruik dorps huis in de praktijk

Het dorps huis in Creil is een multifunctioneel gebouw waar verschillende verenigingen en groepen gebruik kunnen maken van dezelfde ruimtes. Dit flexibele dubbelgebruik bevordert efficiëntie en samenwerking, terwijl het dorps huis optimaal benut wordt. Om alle activiteiten van alle verenigingen te kunnen huisvesten zal een gebruikersschema worden gemaakt zodat het dorps huis optimaal gebruikt wordt.

### Ruimtegebruik door verenigingen

Verschiedende verenigingen, sportclubs, hobbygroepen en culturele organisaties, maken gebruik van het dorps huis voor hun activiteiten. Het horeca gedeelte wordt gebruikt door de sportverenigingen maar is ook ondersteunend aan de activiteiten in de andere delen van het dorps huis.

De grote zaal wordt bijvoorbeeld wekelijks gebruikt voor biljarten, dansen, soos en koersbal maar dient ook als locatie voor toneelvoorstellingen van De Vriendenkring, jaarvergadering van Dorpsbelang Creil, bijeenkomsten van de CreiLadys2.0 , de Stichting vakantieactiviteiten en de jaarlijks EHBO cursussen en hartreanimatie. In deze grote zaal zijn ook regelmatig sociale evenementen zoals bingoavonden en muziekfeesten. Het is bovendien een goede locatie voor vergaderingen van ondernemersvereniging en studieclubs.

Daarnaast kunnen kleinere ruimtes worden gedeeld door bijvoorbeeld leesclubs, vergadergroepen of creatieve workshops.

Dit gedeelde gebruik zorgt ervoor dat het dorps huis een bruisend centrum is, waar diverse activiteiten elkaar aanvullen.

### Regeling en planning

Om het gedeelde gebruik soepel te laten verlopen, wordt een reserveringssysteem gehanteerd. Via dit systeem kunnen verenigingen en gebruikers tijdig een ruimte boeken. De planning wordt beheerd door de uitbater. Het stichtingsbestuur van het Dorps huis houdt, op afstand, toezicht op een eerlijke en efficiënte toewijzing van de ruimtes.

Belangrijke aspecten van deze regeling zijn:

- Flexibele indeling: Zalen en ruimtes kunnen worden aangepast aan de activiteit, bijvoorbeeld door tafels en stoelen te verplaatsen of de grootte van de zaal aan te passen met schuifwanden.
- Vaste tijden: Verenigingen die regelmatig bijeenkomen, zoals sportclubs of hobbygroepen, krijgen vaste tijden toegewezen.
- Incidenteel gebruik: Voor eenmalige evenementen, zoals bruiloften of speciale vergaderingen, kunnen ruimtes op aanvraag worden gereserveerd.

### Voordelen van gedeeld gebruik

Door ruimtes te delen, wordt het dorps huis een betaalbare locatie voor alle verenigingen en inwoners. Het stimuleert samenwerking tussen groepen en bovendien voorkomt deze werkwijze leegstand en worden de kosten voor onderhoud en beheer efficiënt verdeeld.

Met dit systeem blijft het dorps huis een plek waar de hele gemeenschap samenkomt en waar iedereen een plek vindt voor hun activiteiten en evenementen.

## 5 Beschrijving van wensen gebouw

De werkgroep *Poortershuis* is ervan uitgegaan dat de maatschappelijke ruimte in het dorpshuis voldoende moet zijn om alle maatschappelijke activiteiten van Creil te accommoderen. Dat betekent alle maatschappelijke activiteiten die in 't Poortershuis plaatsvonden en de activiteiten die nu nog in De Binkel, Saalicon en Sportcafé de Ton plaatsvinden. De activiteiten zijn reeds beschreven in het hoofdstuk 'Gebruikers van het dorpshuis'.

Voor het bepalen van het aantal vierkante meters voor maatschappelijke activiteiten is de werkgroep uitgegaan van hetgeen beschreven is in het rapport 'Raadpleging inwoners Creil over toekomst 't Poortershuis' (november 2023). In dit rapport staan de wensen van de inwoners van Creil. Daarnaast heeft de werkgroep een inventarisatie gedaan van alle maatschappelijke activiteiten in het dorp die plaats zullen vinden in het dorpshuis. In bijlage 1 staan de verenigingen en de benodigde ruimte voor hun maatschappelijke activiteiten met de frequentie van deze activiteiten.

Het dorpshuis beschikt over verschillende zalen waar sociaal-maatschappelijk, culturele en sportieve activiteiten plaats kunnen vinden. De accommodatie van ongeveer 527m<sup>2</sup> kan grofweg opgedeeld worden in vier delen, namelijk

- 122m<sup>2</sup> voor het cafégedeelte met plaats voor circa 80 personen.
- 70m<sup>2</sup> voor twee vergaderzalen van circa 20 m<sup>2</sup> elk en een bibliotheek 30m<sup>2</sup>.
- Een grote multifunctionele (vergader)zaal inclusief toneel (podium) van circa 105m<sup>2</sup>.
- Een algemene opslagruimte van 100m<sup>2</sup>.
- 50m<sup>2</sup> voor de keuken.
- 80m<sup>2</sup> algemene gebruiksruimten zoals sanitaire ruimten, garderobe, verkeersruimten en technische ruimten.

Dit is exclusief de buitenruimte, zoals terras of speelruimte voor kinderen.

Er is één gezamenlijke entreerimte waar vanuit de horeca, snackbar en multifunctionele (vergader)zalen bereikt kunnen worden. De sporthal houdt daarnaast een eigen ingang.

Bij het bepalen van de benodigde oppervlakte heeft de werkgroep *Poortershuis* een aantal gangbare uitgangspunten gekozen en vervolgens eenvoudige berekeningen gemaakt. Deze berekeningen staan in bijlage 2. De werkgroep is uitgegaan van zogenaamd 'dubbelgebruik', wat wil zeggen dat dezelfde ruimte door meerdere verenigingen gebruikt gaat worden. Zo kan de grote multifunctionele ruimte op verschillende tijdstippen gebruikt worden door bijvoorbeeld zowel de biljartclub (verplaatsbare biljarts), koersbal, soos (die ook gebruik maakt van een of twee biljarts) en dansclub. De horecaruimte kan bijvoorbeeld overdag gebruikt worden als ontmoetingsruimte (bijvoorbeeld het koffiedrinken) of 's avonds gelijktijdig gebruikt worden door zowel voetbalclub als volleybalclub en service verlenen aan andere activiteiten in het dorpshuis.

De werkgroep heeft het aantal vierkante meters maatschappelijke ruimte gebaseerd op de huidige bevolkingsomvang om de leefbaarheid van het dorp in stand te houden.

De gemeente Noordoostpolder heeft voor Creil echter tot 2035 een groeiambitie. Dit is terug te zien in de uitbreidingsplannen van Creil Oost fase 3 met in de toekomst grotere uitbreiding en door de aangewezen inbreidingslocatie van 't Poortershuis, de Binkel, Brandweerlocatie en mogelijk de voormalige pastorie van de PKN. Deze groeiambitie houdt in dat er in de dorpskern 50 tot 75 woningen (10-15% extra woningen) worden gebouwd (*bron: Ontwikkelperspectief Noordoostpolder*

2025-2035). Omdat de werkgroep niet weet wat deze groeiambitie betekent voor het aantal en samenstelling van de nieuwe inwoners heeft de werkgroep geen inschatting kunnen maken van de extra voorzieningen die nodig zijn voor een brede welvaart voor deze nieuwe bewoners. Tevens is niet duidelijk welk effect de recent geopende woonvoorziening voor 150 arbeidsmigranten heeft op het gebruik van het dorpshuis.

## 6 Organisatie en bestuur

### Organisatie

In een later stadium zal een Stichting Dorpshuis worden opgericht die het beheer over het dorpshuis zal voeren. Wellicht krijgt het dorpshuis een bijzondere naam en zal de naam van de stichting hieraan gekoppeld zijn. De stichting heeft geen winstoogmerk.

### Samenstelling van het stichtingsbestuur

De Stichting Dorpshuis wordt bestuurd door een X-aantal personen. Alle leden zijn inwoners van Creil en vervullen hun taken geheel vrijwillig

Het bestuur zal gevormd worden zodra de gemeenteraad een beslissing heeft genomen omtrent het bouwen van het dorpshuis. Voorlopig neem de werkgroep *Poortershuis* de honneurs waar.

### Dagelijkse exploitatie van het dorpshuis

Het dorpshuis zal beheerd en geëxploiteerd worden door de Stichting Dorpshuis. De stichting wil de maatschappelijke functie van de accommodatie behouden en versterken. Het dorpshuis zal multifunctioneel gebruikt worden, geschikt voor mensen van alle leeftijden. Van jong tot oud, valide en mindervalide.

De **dagelijkse exploitatie en beheer** van het dorpshuis kan op verschillende manieren worden georganiseerd namelijk door een **commerciële uitbater** of door **vrijwilligers**. De keuze tussen een commerciële uitbater en het beheer door vrijwilligers brengt elk specifieke voor- en nadelen met zich mee.

#### Commerciële uitbater

Een commerciële uitbater is een ondernemer die tegen betaling het dagelijks beheer en de dagelijkse exploitatie van het dorpshuis verzorgt. Dit model is vaak gebaseerd op een huurovereenkomst tussen de verantwoordelijke stichting (in dit geval de Stichting Dorpshuis) en de uitbater. Dit model wordt in Creil gebruikt voor Sportcafé de Ton.

De voordelen van deze constructie:

- Professionaliteit: De uitbater heeft ervaring met horeca en evenementenorganisatie, wat zorgt voor een hogere kwaliteit van dienstverlening.
- Continuïteit: De uitbater is dagelijks fulltime verantwoordelijk, waardoor het dorpshuis regelmatig open is en professioneel wordt onderhouden.
- Minder verantwoordelijkheid voor de gemeenschap: De stichting hoeft zich minder bezig te houden met de dagelijkse exploitatie en het dagelijks beheer.
- Commercieel inzicht: De uitbater is financieel onderlegd en kan extra inkomsten voor de Stichting Dorpshuis genereren via verhuur, horeca of evenementen zodat ook minder kostendekkende maatschappelijke activiteiten kunnen worden voortgezet.

De nadelen van deze constructie:

- Kosten: Een commerciële uitbater haalt zijn (haar) inkomen uit de exploitatie wat het dorpshuis minder toegankelijk kan maken voor kleine verenigingen of niet-commerciële evenementen.
- Beperkte zeggenschap: De dorpsgemeenschap heeft via de Stichting Dorpshuis minder invloed op de dagelijkse activiteiten en prioriteiten van het dorpshuis.

## Vrijwilligersorganisatie

Bij een vrijwilligersorganisatie wordt het dorps huis dagelijks beheerd en geëxploiteerd door een groep vrijwilligers uit de gemeenschap. Deze vrijwilligers worden rechtstreeks aangestuurd en ondersteund door het stichtingsbestuur.

De voordelen van deze constructie:

- **Gemeenschapsbetrokkenheid:** Vrijwilligers zijn vaak lokaal betrokken, wat de binding tussen het dorps huis en de gemeenschap versterkt.
- **Lage kosten:** Vrijwilligers werken onbetaald, wat de exploitatiekosten verlaagt en het dorps huis betaalbaar maakt voor iedereen.

De nadelen van deze constructie:

- **Gebrek aan professionaliteit.** Niet alle vrijwilligers hebben ervaring met beheer, horeca, of evenementenorganisatie, wat kan leiden tot inefficiëntie
- **Inconsistentie:** Vrijwilligers kunnen wisselen van beschikbaarheid, waardoor continuïteit niet zeker is.
- **Werkdruk:** Het beheer van een dorps huis is intensief, en vrijwilligers en stichtingsbestuur (ook vrijwilligers) kunnen snel overbelast raken.
- **Afhankelijkheid:** Het succes hangt sterk af van de inzet en motivatie van vrijwilligers, wat niet altijd gegarandeerd is.

De werkgroep *Poortershuis* kiest voor een **hybride constructie** zoals deze al jarenlang succesvol is bij het exploiteren van De Binkel. Het is een combinatie van professioneel beheer waar indien mogelijk en met goede afspraken door de uitbater vrijwilligers worden ingezet. Dit biedt het beste van beide werelden. Als voorbeeld kan dienen dat in De Binkel een aantal activiteiten (biljarten, dansen, vergaderen) plaatsvinden zonder de fysieke aanwezigheid van de commerciële uitbater.

De Stichting Dorps huis bespreekt jaarlijks met de uitbater in een evaluatiegesprek de resultaten van het gebruik, de verhuur, energieverbruik, omzet en de mate van dienstverlening en worden doelen gesteld voor het volgende jaar. Deze evaluatie zal bijdragen aan het afstemmen van de activiteiten van het dorps huis op de behoeften van Creil.

## 7 Exploitatiebegroting

De exploitatiebegroting is opgesteld zonder gebruik te kunnen maken van historische gegevens van 't Poortershuis, Sportcafé de Ton en De Binkel. Hierdoor was het noodzakelijk om uitsluitend te werken met schattingen. Deze schattingen zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en precisie gemaakt, om tot een realistische en betrouwbare begroting te komen.

### 7.1 Algemene uitgangspunten

Het nieuwe dorps huis moet zodanig worden ontworpen dat een haalbare exploitatie mogelijk is. Dit wordt bereikt door het gebouw geschikt te maken voor gedeeld gebruik. Het ontwerp dient flexibele compartimentering mogelijk te maken, zodat verschillende gebruikersgroepen tegelijkertijd van afzonderlijke ruimtes gebruik kunnen maken zonder elkaar te storen. Op andere momenten kan één grote ruimte worden gecreëerd. Door deze flexibiliteit wordt de multifunctionaliteit van het dorps huis optimaal benut en kunnen kosten en opbrengsten efficiënt worden verdeeld.

Het nieuwe dorps huis moet ook door de bouw een haalbare en effectieve exploitatie optimaal ondersteunen. Zo zal bijvoorbeeld ten behoeve van het onderhoud van de accommodatie rekening gehouden moeten worden met duurzame, vandalismebestendige en onderhoudsvriendelijke materialen. Uiteraard zal het dorps huis een duurzame en gasloze accommodatie zijn met een zo laag mogelijk verbruik van elektra (door middel van zonnepanelen, LED-verlichting en slimme schakelsystemen) en water.

### 7.2 Financiële uitgangspunten

Bij het opstellen van de exploitatiebegroting is ervan uitgegaan dat de gemeente de eigenaar wordt van het nieuwe dorps huis en dat een stichting het dorps huis huurt. De exploitatielasten m.b.t. het nieuwe gebouw bestaan uit eigenaarslasten (gemeente) en gebruikerslasten (een stichting).

Zoals eerder is aangegeven gaat de werkgroep *Poortershuis* ervan uit dat de exploitatie in handen komt van een uitbater.

Voor de meerjarenbegroting is 2025 als uitgangspunt genomen. Voor de daaropvolgende jaren is rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van twee procent. Deze benadering zorgt voor een realistische en consistente financiële planning, waarbij toekomstige kosten en inkomsten nauwkeurig kunnen worden ingeschat.

Alle bedragen zijn inclusief btw.

### 7.3 Toelichting baten

Ten eerste zijn de baten geraamd op basis van de bestaande activiteiten van maatschappelijke verenigingen en sportverenigingen in Creil die gebruik zullen maken van het nieuwe dorps huis. Het gaat om een breed type activiteiten aanbod. Per activiteit heeft de werkgroep *Poortershuis* een zo nauwkeurig mogelijke schatting gemaakt van frequentie van gebruik van de accommodatie (zie bijlage 1) en de omzet (zie bijlage 3).

Bij het opstellen van de exploitatiebegroting heeft de werkgroep *Poortershuis* de huur voor het gebruik van het dorps huis beperkt gehouden voor maatschappelijke groepen. Te hoge huurprijzen kunnen ertoe leiden dat deze groepen afhaken, waardoor het dorps huis zijn sociale functie verliest. Het is daarom van belang om een betaalbare huurstructuur te hanteren, zodat alle doelgroepen gebruik kunnen maken van de faciliteiten. Dit bevordert niet alleen de betrokkenheid binnen de gemeenschap, maar draagt ook bij aan een duurzame exploitatie op lange termijn. Terugloop van huurders heeft immers een dubbel negatief effect op de exploitatie door lagere huurinkomsten een lagere omzet.

Ten tweede zijn de baten van de feestweek meegenomen. Het is in Creil gebruikelijk dat de uitbater van het dorps huis ook het horecagebeuren tijdens de feestweek organiseert en de baten een deel van het inkomen vormt. Dat betekent dat het inkomen van de uitbater niet volledig wordt toegeschreven aan de omzet in het dorps huis.

Ten derde zal het dorps huis inkomsten hebben uit andere activiteiten zoals feesten, muziekkavonden of familiegelegenheden. Hiervoor wordt steeds een commerciële huur gerekend. Bij sommige muziek- of feestavonden kan een entree worden geheven om eenmalige kosten te dekken. Deze activiteiten dragen bij aan de financiële gezondheid van het dorps huis.

#### **7.4 Toelichting kosten**

Bij het opstellen van deze exploitatiebegroting is de werkgroep *Poortershuis* uitgegaan van een investering door de gemeente voor de bouw en merendeel van de afbouw (zogenaamd casco-plus). Voorlopig heeft de gemeente Noordoostpolder aangegeven de gebruikelijke manier van demarqueren te gebruiken, hetgeen wil zeggen dat er een huur wordt gevraagd waarin een bijdrage voor het groot onderhoud, afschrijving, heffingen, verzekeringen en water- en energieverbruik zijn verdisconteerd.

(nb: De huidige marktstandigheden zorgen voor een hoge onzekerheid wat betreft de energiekosten. Als de energiekosten worden verdisconteerd in de huur, zullen goede afspraken moeten worden gemaakt over een stabiele huur.)

De Stichting Dorps huis is verantwoordelijk voor de inrichting. Een veelgebruikte richtlijn is dat de jaarlijkse onderhoudskosten van de inrichting ongeveer 2% tot 5% van de initiële inrichtingskosten bedragen. Voor deze exploitatiebegroting is uitgegaan van 3%. Uiteraard kent het onderhoud een golfbeweging en is het van belang om jaarlijks een reservering te doen voor deze kosten.

De werkgroep *Poortershuis* gaat ervan uit dat de Stichting Dorps huis ernaar streeft dat de uitbater van het dorps huis een redelijk inkomen kan verdienen. Dit inkomen moet in verhouding staan tot de werkzaamheden, verantwoordelijkheden en de omvang van de exploitatie. Dit is essentieel om de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening in het dorps huis te waarborgen.

In het dorps huis wordt regelmatig extra personeel ingezet om te ondersteunen bij drukke periodes, evenementen of specifieke activiteiten. Dit personeel wordt betaald volgens de geldende loonrichtlijnen. Op deze manier blijft de personeelsinzet betaalbaar en flexibel, terwijl het dorps huis kan blijven voldoen aan de behoeften van de gebruikers en de kwaliteit van de dienstverlening gewaarborgd blijft.

Het bestuur van de Stichting Dorps huis bestaat uit vrijwilligers die zich belangeloos inzetten voor het beheer en de exploitatie van het dorps huis. Hoewel zij hun werk op vrijwillige basis uitvoeren, kan het bestuur ervoor kiezen om de bestuursleden een beperkte vergoeding toe te kennen voor gemaakte

onkosten of als blijk van waardering. Deze vergoeding blijft binnen de kaders van de wettelijke richtlijnen voor vrijwilligerswerk, om de non-profit status van de stichting te waarborgen.

Voor de huromzet worden geen specifieke kosten meegenomen in deze begroting.

Van de drankomzet van het dorps huis wordt 30% besteed aan inkoopkosten. De resterende 80% draagt bij aan de dekking van overige kosten, zoals personeelskosten, onderhoud en energiekosten, en kan bijdragen aan het realiseren van een sluitende exploitatie.

Van de overige omzet (zoals snacks, maaltijden) wordt 50% besteed aan inkoopkosten.

## 7.5 Overzicht exploitatiebegroting

In onderstaande tabel staat een overzicht van de begrote baten en lasten van de exploitatie van het dorps huis in Creil. In de laatste kolom staan de maximale huurlasten die betaald kunnen worden als de Stichting Dorps huis geen winst of verlies maakt (bedrijfsresultaat is nul).

<b>Inkomsten</b>		
Dranken hoog	168.670	168.670
Dranken laag	26.570	26.570
Food	296.460	296.460
<b>Bruto omzet</b>	<b>491.700</b>	<b>491.700</b>
Huurinkomsten	10.500	10.500
<b>Totale inkomsten</b>	<b>502.200</b>	<b>502.200</b>
<b>Inkoop</b>		
Inkoop food	115.938	115.938
Inkoop dranken hoog	53.086	53.086
Inkoop dranken laag	8.759	8.759
<b>Inkoop totaal</b>	<b>177.783</b>	<b>177.783</b>
Bruto winst	<b>324.417</b>	<b>324.417</b>
<b>Personeelskosten</b>		
Uitbater	125.000	125.000
Inhuur personeel	97.000	97.000
Sociale lasten	25.000	25.000
<b>Personeelskosten totaal</b>	<b>247.000</b>	<b>247.000</b>
<b>Kosten gebouw</b>		
Huurlasten	19.500	20.417
Huisvesting (ex huur)	27.100	27.100
Onvoorzien/ algemene kosten	29.900	29.900
<b>Exploitatiekosten totaal</b>	<b>76.500</b>	<b>77.417</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>501.283</b>	<b>502.200</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>917</b>	<b>0</b>

In bijlage 3 staat een gedetailleerde en geïndexeerde meerjaren-exploitatiebegroting.

## 8 Kansen en risico's bij de exploitatie

Bij de exploitatie van het dorps huis zijn er zowel kansen als risico's. Kansen bieden mogelijkheden om de gemeenschap beter te bedienen, inkomsten te verhogen en de financiële duurzaamheid van het dorps huis te vergroten. Tegelijkertijd zijn er risico's die de continuïteit en financiële gezondheid kunnen bedreigen. Een evenwichtige aanpak is essentieel om deze kansen te benutten en risico's te beheersen.

### 8.1 Kansen

De uitbreiding van het dorp (zie *Ontwikkelperspectief Noordoostpolder 2025-2035*) biedt aanzienlijke kansen voor het dorps huis. Met een groeiend aantal inwoners stijgt de potentiële vraag naar ontmoetingsplekken, activiteiten en voorzieningen die het dorps huis kan bieden. Nieuwe bewoners kunnen zorgen voor een breder draagvlak, een grotere toestroom van bezoekers en extra inkomsten uit huur en evenementen. Daarnaast kan het dorps huis een centrale rol spelen in het integreren van nieuwe bewoners in de gemeenschap, door bijvoorbeeld introductiebijeenkomsten of buurtactiviteiten te organiseren.

Een bijzondere groep vormen de 150 buitenlandse werknemers die gehuisvest worden aan de Westerringweg. Door hen een plek te bieden waar zij zich welkom en verbonden voelen met de lokale gemeenschap kan het dorps huis fungeren als een ontmoetingsplek waar buitenlandse werknemers kunnen deelnemen aan activiteiten en sociale contacten kunnen opbouwen. Zo kan het dorps huis een brug slaan tussen buitenlandse werknemers en de lokale bevolking, wat niet alleen hen, maar ook de gemeenschap als geheel ten goede komt.

De vergrijzing (zie o.a. *Woonbehoefteonderzoek Noordoostpolder 2024-20235*) biedt belangrijke kansen voor het dorps huis omdat het een centrale rol kan spelen in het ondersteunen van de oudere bevolking. Met een groeiend aantal senioren in de gemeenschap ontstaat er een grotere behoefte aan ontmoetingsplekken en activiteiten die aansluiten op hun interesses en behoeften. Het dorps huis kan hierop inspelen door het organiseren van bijvoorbeeld cursussen, koffieochtenden, culturele evenementen en bewegingsprogramma's gericht op ouderen.

Daarnaast kunnen zorg-gerelateerde diensten worden aangeboden, zoals samenwerkingen met welzijnsorganisaties of het faciliteren van dagopvang. Dit versterkt niet alleen de sociale samenhang, maar draagt ook bij aan een stabiele bron van inkomsten. Door zich te profileren als een gastvrije en toegankelijke plek voor ouderen, kan het dorps huis haar maatschappelijke relevantie en financiële duurzaamheid verder vergroten.

Met het oog op individualisering, het verdwijnen van veel voorzieningen en de kans op toenemende eenzaamheid, ligt er voor het nieuwe dorps huis een kans om zich (nog meer) te profileren als huiselijke en ontvankelijke plek voor ontmoeting.

De toekomstige omzet is conservatief geraamd. In de programmering van de nieuwe multifunctionele ruimten zijn nog voldoende mogelijkheden voor het gezamenlijk gebruik van ruimtes en het genereren van extra omzet.

Bij een succesvolle programmering en gebruik van het dorps huis is het ook denkbaar dat in de toekomst extra ruimte gewenst is. Op de locatie bij de sporthal kan dit goed gerealiseerd worden.

## 8.2 Risico's

Het grootste risico's voor de exploitatie van een dorps huis is een langdurige besluitvormings- en/of realisatieprocedure. Wanneer het proces te veel tijd in beslag neemt, kan het verenigingsleven in het dorp ernstig verzwakken of zelfs deels verdwijnen. Dit heeft niet alleen negatieve gevolgen voor de gemeenschap, maar ook voor de exploitatie van het toekomstige dorps huis, omdat een belangrijk deel van de potentiële gebruikersbasis al verloren kan zijn voordat het dorps huis operationeel is. Om dit risico te beperken, is een efficiënt en voortvarend proces van essentieel belang.

Een groot risico voor de exploitatie van een dorps huis is het hebben van beperkingen in de horecaverunning. Een beperkte vergunning kan betekenen dat het dorps huis geen uitgebreide horecafaciliteiten mag aanbieden of geen catering mag verzorgen. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de inkomsten, omdat de horeca vaak een belangrijke bron van financiële ondersteuning is voor de exploitatie. Bovendien kan het dorps huis hierdoor minder aantrekkelijk worden voor particulieren en bedrijven die juist horecamogelijkheden willen hebben. Als er alleen maatschappelijke activiteiten plaatsvinden en de andere inkomsten nihil zijn is geen rendabele exploitatie mogelijk. Om dit risico te beperken, is het essentieel om in een vroeg stadium duidelijkheid te geven over een horecaverunning die aansluit bij de behoeften van de gemeenschap en een gezonde exploitatie van het dorps huis mogelijk maakt.

Sommige verenigingen zien hun ledenaantallen dalen waardoor ze minder gebruik zullen maken van ruimten dan is ingeschat.

Een risico voor de exploitatie van een dorps huis zijn onverwachte kosten zoals stijgende energiekosten. Daarnaast kunnen onverwachte kosten ook ontstaan door veranderingen in wet- en regelgeving, zoals strengere eisen op het gebied van brandveiligheid of milieu, die leiden tot aanvullende investeringen. Dergelijke onvoorziene uitgaven kunnen de financiële stabiliteit van het dorps huis onder druk zetten, vooral als er geen gedegen financiële buffer is.

Tenslotte kan de vergrijzing behalve een kans ook een risico vormen voor de exploitatie van een dorps huis. Door de dagelijkse exploitatie in handen te geven van een professional kan het dorps huis tijdig inspelen op deze veranderingen en is het risico te beheersen.

## 9 Conclusies

De *werkgroep Poortershuis* vindt het moeilijk om duidelijke conclusies te trekken over het bouwen van een nieuw dorpshuis, omdat er veel factoren meespelen die het proces beïnvloeden en er veel aannames zijn gemaakt.

Overheersend is het vertrouwen dat het project succesvol zal worden afgerond. Met een duidelijke visie, een sterke inzet van betrokkenen, en een gestructureerde aanpak staat niets in de weg om het nieuwe dorpshuis te realiseren. Tot slot is hiervoor een financieel gezonde situatie de basis aanwezig.

Het zal een plek worden waar de gemeenschap samenkomt en waar ruimte is voor groei en verbinding.

## Bijlage 1 Activiteiten van verenigingen in Creil

Vereniging	Frequentie samenkomen	Benodigde ruimte (m <sup>2</sup> )
Carnavalsvereniging de Schuimmarcheers	Bestuursvergaderingen maandelijks	20
	Prinsbal, Carnaval (3 dagen)	250
Toneelvereniging de Vriendenkring	Repetities	40 (zonder 'toeschouwers')
	Uitvoeringen	200
Soos	1 zondag per maand	50
CreiLadys 2.0	4 avonden per jaar	200
Dorpsbelang Creil Bestuur	Maandelijks bestuursvergadering	20
	1 keer per jaar jaarvergadering	100
	Nieuwjaarsbijeenkomst	100
Dorpsbelang Creil Feestcommissie	Diverse keren per jaar	20
Biljartvereniging de Lakenvelders	2 avonden per week	70
Dansclub	1 avond per week	70
Koersbalclub de Gouden Klomp	1 middag per week	70
Soos	1 middag per week	70
Stichting Vakantie Activiteiten Creil	In de vakanties	180
Gymvereniging	woensdagmiddag	-
Volleybalvereniging TriVia	maandag: training recreanten	50
	dinsdag: wedstrijden	
	donderdag: training dames, recreanten	
Voetbalvereniging Creil-Bant	Dinsdag: training h2, h3	100
	Woensdag: training h4, h5	
	Woensdag: zaalvoetbalwedstrijden	
	Donderdag: training h1	
	Zaterdag: wedstrijden	
Tennisclub CReil	Dagelijks	20
Saalicon: De dag door	maandag	20
Saalicon: Open Inloop (Koffiedrinken)	4 keer per week (ma, wo, vr, zo)	20
Saalicon: Aan Tafel	1 keer per maand op maandag	50
Dorpsbibliotheek de Wachtkamer	3 keer per week	30
Bridgecursus	1 keer per week (niet hele jaar)	50
IJclub	2 keer per jaar	20
Volkstuinvereniging	jaarvergadering	20
Zangkoor Once More	1 avond per week	100
Creil Straalt	7 keer per jaar	20
Jeu de Boules	1 avond per week (behalve in winter)	- (buiten)
Schietsportvereniging De Rotterdamse Hoek		-
Fanfare orkest Bant-Creil-Rutten		-

## Bijlage 2 Benodigd oppervlakte dorps huis

Bij het bepalen van de benodigde oppervlakte heeft de werkgroep *Poortershuis* een aantal gangbare uitgangspunten gekozen en vervolgens eenvoudige berekeningen gemaakt.

Over het algemeen worden voor ruimten de oppervlakten benoemd. Van een architect wordt verwacht dat deze in het ontwerp worden vertaald in optimale afmetingen (lengte / breedte). Afmetingen betreffen netto vloeroppervlakten (NVO) volgens NEN 2580:2007 nl, tenzij expliciet anders vermeld.

### 1. Horeca gedeelte: 122m<sup>2</sup>

Het dorps huis ontvangt regelmatig 80 bezoekers in het café. Met name rondom (zaal-) voetbalwedstrijden en volleybalwedstrijden. Om de benodigde oppervlakte voor een café met 80 bezoekers te berekenen, houden we rekening met verschillende factoren zoals zitplaatsen, loopruimte, de bar, en andere voorzieningen.

#### Zitplaatsen

Een standaardrichtlijn is dat een café gemiddeld 1,0 - 1,5 m<sup>2</sup> per persoon nodig heeft voor zitplaatsen en beweging. Hieronder volgt een gedetailleerde berekening  
Totaal benodigde oppervlakte voor zitplaatsen en loopruimte: 80 x 1,2 m<sup>2</sup> (gemiddeld) = **96 m<sup>2</sup>**

#### Bar en servicegebied

De bar en servicegebieden vereisen extra ruimte voor personeel, apparatuur, en toegang:

- Barlengte: Gemiddeld 0,5 meter bar per 5 bezoekers
  - Voor 80 bezoekers: 0,5 x 16 = 8 meter bar
- Ruimte achter de bar: 2 meter diep
  - Benodigde ruimte voor de bar: 8 m x 2 m = **16 m<sup>2</sup>**

Voor bijzondere gelegenheden zoals carnaval, wanneer tot 250 bezoekers aanwezig zijn zal een extra bar geplaatst kunnen worden in de grote zaal.

#### Overige

- Opslagruimte: Voor drank, servies, en schoonmaakmiddelen: **10 m<sup>2</sup>**

### 2. Vergaderzalen en bibliotheek: 70m<sup>2</sup>

Voor alle vergaderingen en incidentele activiteiten zijn 2 zaaltjes nodig van 20m<sup>2</sup> elk. Totaal **40m<sup>2</sup>**. Voor de bibliotheek is een ruimte van **30m<sup>2</sup>** nodig.

### 3. Grote zaal: 105m<sup>2</sup>

De gebruikers van de grote zaal maken gebruik van de algemene entree, garderobe, toiletten en de horeca. Hiervoor is dus geen ruimte nodig.

Hier zijn een aantal standaardberekeningen voor de benodigde ruimte.

- De biljartclub, met twee (verplaatsbare) biljarts en zitplaatsen voor 15 biljarters heeft nodig:  
Een standaard biljarttafel heeft een speelveld van 2,84 m x 1,42 m, en je hebt voldoende vrije ruimte rondom de tafel nodig om comfortabel te kunnen spelen. De aanbevolen vrije ruimte is ongeveer 1,5 m aan elke kant van de tafel voor de spelers en hun keus.  
Benodigde ruimte per tafel = (2,84+2×1,5) × (1,42+2×1,5) = 5,84×4,44= 25,8 m<sup>2</sup>.  
Voor 15 zitplaatsen voor spelers, inclusief tafels en voldoende bewegingsruimte, is ongeveer 1,2–1,5 m<sup>2</sup> per persoon nodig, dus 15×1,2= 18m<sup>2</sup>.  
Voor de biljartclub is dus 2×25,8 + 18 = **69,6 m<sup>2</sup>** voldoende\*.

- De dansclub met 7 paren is nodig:  
Bij ballroomdansen is een richtlijn van 5–6 m<sup>2</sup> per danspaar gebruikelijk om comfortabel te kunnen bewegen zonder botsingen. Voor 7 dansparen:  $7 \times 6 = 42$  m<sup>2</sup>. Om voldoende comfort en bewegingsruimte te bieden, kun je 42–50 m<sup>2</sup> reserveren voor de dansvloer  
Voor 15 zitplaatsen inclusief tafels en voldoende bewegingsruimte, is ongeveer 18m<sup>2</sup> nodig.  
Voor de dansclub is dus  $50+18 = 68\text{m}^2$  nodig.\*  
*(\* dit komt overeen met het huidige gebruik in de Binkel waar biljartclub en dansclub dezelfde ruimte gebruiken)*
- De SOOS en Koersbal gebruiken dezelfde ruimte.
- De grootte van een feestzaal voor 250 personen zonder zitplaatsen wordt meestal de volgende ruimte per persoon aangehouden:
  - Drukke omstandigheden (bijvoorbeeld een concert): 0,5 m<sup>2</sup> per persoon.
  - Gemiddelde omstandigheden (bijvoorbeeld een feest met dansvloer): 0,8 m<sup>2</sup> per persoon.
  - Ruime omstandigheden (bijvoorbeeld een luxe receptie): 1,0–1,2 m<sup>2</sup> per persoon.
 Voor een feestzaal met 250 personen waarbij iedereen staat, heb je tussen 125 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> nodig, afhankelijk van de gewenste bewegingsruimte. Voor een standaard feest met dansruimte is een zaal van 200 m<sup>2</sup> doorgaans ideaal.  
Bij een feest wordt café en grote zaal bij elkaar gevoegd en heb je  $200-96=104$  m<sup>2</sup> zaal nodig.
- Voor een theatervoorstelling met alleen stoelen in theateropstelling (rijen) wordt ongeveer 0,8–1 m<sup>2</sup> per persoon gerekend. Dit houdt rekening met een minimale gangpadruimte en compacte opstelling. Voor 125 personen is dat ongeveer 125m<sup>2</sup>. Hierbij komt de ruimte voor het podium: 25m<sup>2</sup>. Indien de vergaderzalen als kleedkamer gebruikt kunnen worden is hier geen extra ruimte voor nodig.  
Bij een theatervoorstelling wordt de helft van het café (andere helft is nodig voor consumpties) en grote zaal bij elkaar gevoegd en heb je  $150-48=102\text{m}^2$  zaal nodig.

Samenvattend lijkt een zaal van **105m<sup>2</sup>** voldoende groot om de huidige maatschappelijke activiteiten te doen plaatsvinden.

#### 4. Keuken: 50m<sup>2</sup>

De keuken moet worden ingericht met ruimte voor:

- Voorbereidingsruimte: Voor het portioneren en klaarzetten van snacks.
- Apparatuur voor snacks: Friteuse(s), koelingen, vriezers, en eventueel een oven.
- Opslagruimte: Droge opslag voor ingrediënten zoals broodjes, sauzen, en diepvriesruimte voor bitterballen, frites, enz.
- Afwasruimte: Voor reiniging van kookgerei en vaatwerk.
- Ventilatie: Voldoende ruimte voor ventilatiesystemen boven de friteuses.

Voor een café met bijvoorbeeld 80 zitplaatsen zou je tussen de 40m<sup>2</sup> en 80 m<sup>2</sup> kunnen rekenen. Omdat snacks minder ruimte-intensief zijn dan volledige maaltijden, kun je aan de onderkant van deze range blijven. Omdat de keuken ook een afhaalafdeling voor snacks (frites, kroket enz.) heeft wordt voor de keuken (inclusief opslag t.b.v. de keuken) **50m<sup>2</sup>** gerekend.

#### 5. Algemene opslag 100m<sup>2</sup>

Het dorps huis heeft multifunctionele ruimtes, dus opslag voor verschillende doeleinden is essentieel. Uiteraard is er ruimte voor schoonmaakmateriaal en incidentele benodigdheden (feesten). Opslag is ook nodig voor stoelen en tafels als grote zaal en café voor andere doeleinden worden gebruikt. Tevens

is er opslagruimte voor decorstukken, audiovisuele apparatuur, en eventueel sportmateriaal (biljart, koersbal). Daarnaast zal in de winter ook het terrasmeubilair worden opgeslagen.

De werkgroep *Poortershuis* heeft gezien dat bij andere dorpshuizen in de Noordoostpolder de algemene opslag te klein is. Voor een dorpshuis in Creil lijkt een algemene opslagruimte van ongeveer **100m<sup>2</sup>** voldoende. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er een efficiënte indeling is met verrijdbare karren, stellingen, en duidelijke zones om ook deze ruimte optimaal te benutten. Een ondergrondse opslag is de meest praktische en goedkoopste oplossing.

## 6. Algemene gebruiksruimten: 80m<sup>2</sup>

### Toiletten

Toiletten: Minimaal 8 toiletten (4 dames, 4 heren), inclusief 2\*2 wastafels

Gemiddeld 2,5 m<sup>2</sup> per toilet = **20 m<sup>2</sup>**

### Garderobe

De grootte van een garderobe voor hangt af van verschillende factoren, zoals het soort kleding (bijvoorbeeld jassen of (sport-)tassen) en hoe veel ruimte je per persoon wilt reserveren. Er zijn echter enkele standaard berekeningen die we kunnen gebruiken om een indicatie te krijgen.

Een veelgebruikte richtlijn is om ongeveer 0,2 tot 0,5 vierkante meter per persoon te reserveren voor de garderobe. Dit is afhankelijk van het type evenement en de benodigde ruimte voor het ophangen van kleding.

Omdat de garderobe meestal gebruikt wordt door sporters die hun sporttas meenemen (0,5 m<sup>2</sup> per persoon) maar ook gebruikt moet kunnen worden bij evenementen met 250 personen (0,2 m<sup>2</sup> per persoon) zijn we uitgegaan van **40m<sup>2</sup>**.

### Entree, ingang

De ruimte rondom de ingang moet breed genoeg zijn zodat meerdere mensen tegelijk naar binnen kunnen zonder te hinderen. Dit kan variëren, maar een breedte van minimaal 1,5 meter voor de ingang is meestal een goed uitgangspunt. Er moet voldoende ruimte zijn om een soepele doorstroming te garanderen. Een richtlijn voor de entree kan zijn om 10 tot 15 vierkante meter per 100 gasten te reserveren voor de toegang en de looproutes (naar wc's, naar garderobe) in de hal. Bij een groter evenement met veel bezoekers zullen er geen andere activiteiten plaats vinden. Daarom zal een hal van **20m<sup>2</sup>** voldoende zijn.

## 7. Totaal benodigde oppervlakte: 527m<sup>2</sup>

Op basis van voorgaande is door de werkgroep bepaald dat het dorpshuis vijfhonderd en zevenentwintig (527) vierkante meter maatschappelijke binnenruimte heeft.

- Cafégedeelte:  $96+16+10 = 122\text{m}^2$
- Kleine zalen en bibliotheek:  $70\text{m}^2$
- Grote zaal:  $105\text{m}^2$
- Keuken:  $50\text{m}^2$
- Algemene opslag:  $100\text{m}^2$
- Algemene gebruiksruimten:  $20+40+20 = 80\text{m}^2$

## Bijlage 3 Geïndexeerde meerjaren exploitatiebegroting

	jaar 1	%	jaar 2	%	jaar 3	%	jaar 4	%	jaar 5	%
Inflatie correctie	0%		2%		2%		2%		2%	
Autonome groei	0%		0%		1%		1%		1%	
Collectieve loonstijging	0%		2%		2%		2%		2%	
<b>Inkomsten</b>										
Dranken hoog	168.670	<a href="#">34%</a>	172.043	<a href="#">34%</a>	177.205	<a href="#">34%</a>	182.521	<a href="#">34%</a>	187.996	<a href="#">34%</a>
Dranken laag	26.570	<a href="#">5%</a>	27.101	<a href="#">5%</a>	27.914	<a href="#">5%</a>	28.752	<a href="#">5%</a>	29.614	<a href="#">5%</a>
Food	296.460	<a href="#">59%</a>	302.389	<a href="#">59%</a>	308.437	<a href="#">59%</a>	314.606	<a href="#">59%</a>	320.898	<a href="#">58%</a>
<b>Bruto omzet</b>	<b>491.700</b>	<b><a href="#">98%</a></b>	<b>501.534</b>	<b><a href="#">98%</a></b>	<b>513.556</b>	<b><a href="#">98%</a></b>	<b>525.879</b>	<b><a href="#">98%</a></b>	<b>538.508</b>	<b><a href="#">98%</a></b>
Huurinkomsten	10.500	<a href="#">2%</a>	10.710	<a href="#">2%</a>	11.031	<a href="#">2%</a>	11.362	<a href="#">2%</a>	11.704	<a href="#">2%</a>
<b>Totale inkomsten</b>	<b>502.200</b>	<b><a href="#">100%</a></b>	<b>512.244</b>	<b><a href="#">100%</a></b>	<b>524.587</b>	<b><a href="#">100%</a></b>	<b>537.241</b>	<b><a href="#">100%</a></b>	<b>550.212</b>	<b><a href="#">100%</a></b>
<b>Uitgaven</b>										
<b>Inkoop</b>										
Inkoop food	115.938	<a href="#">23%</a>	118.257	<a href="#">23%</a>	121.804	<a href="#">23%</a>	125.459	<a href="#">23%</a>	129.222	<a href="#">23%</a>
Inkoop dranken hoog	53.086	<a href="#">11%</a>	54.148	<a href="#">11%</a>	55.772	<a href="#">11%</a>	57.445	<a href="#">11%</a>	59.169	<a href="#">11%</a>
Inkoop dranken laag	8.759	<a href="#">2%</a>	8.934	<a href="#">2%</a>	9.113	<a href="#">2%</a>	9.295	<a href="#">2%</a>	9.481	<a href="#">2%</a>
<b>Inkoop totaal</b>	<b>177.783</b>	<b><a href="#">35%</a></b>	<b>181.339</b>	<b><a href="#">35%</a></b>	<b>186.690</b>	<b><a href="#">35%</a></b>	<b>192.199</b>	<b><a href="#">35%</a></b>	<b>197.872</b>	<b><a href="#">35%</a></b>
<b>Personeelskosten</b>										
Uitbater	125.000	<a href="#">25%</a>	127.500	<a href="#">25%</a>	129.040	<a href="#">25%</a>	131.121	<a href="#">24%</a>	133.243	<a href="#">24%</a>
Inhuur personeel	97.000	<a href="#">19%</a>	97.000	<a href="#">19%</a>	97.000	<a href="#">18%</a>	97.000	<a href="#">18%</a>	97.000	<a href="#">18%</a>
Sociale lasten	25.000	<a href="#">5%</a>	25.500	<a href="#">5%</a>	25.500	<a href="#">5%</a>	25.500	<a href="#">5%</a>	25.500	<a href="#">5%</a>
<b>Personeelskosten totaal</b>	<b>247.000</b>	<b><a href="#">49%</a></b>	<b>249.500</b>	<b><a href="#">49%</a></b>	<b>251.540</b>	<b><a href="#">48%</a></b>	<b>253.621</b>	<b><a href="#">47%</a></b>	<b>255.743</b>	<b><a href="#">46%</a></b>
<b>Exploitatiekosten</b>										
Algemene en onvoorziene kosten	25.000	<a href="#">5%</a>	25.500	<a href="#">5%</a>	26.010	<a href="#">5%</a>	26.530	<a href="#">5%</a>	27.061	<a href="#">5%</a>
Verkoopkosten	1.400	<a href="#">0%</a>	1.428	<a href="#">0%</a>	1.457	<a href="#">0%</a>	1.486	<a href="#">0%</a>	1.515	<a href="#">0%</a>
Autokosten	3.500	<a href="#">1%</a>	3.570	<a href="#">1%</a>	3.641	<a href="#">1%</a>	3.714	<a href="#">1%</a>	3.789	<a href="#">1%</a>
Huisvesting (ex huur)	27.100	<a href="#">5%</a>	27.642	<a href="#">5%</a>	28.195	<a href="#">5%</a>	28.759	<a href="#">5%</a>	29.334	<a href="#">5%</a>
Huurlasten	19.500	<a href="#">4%</a>	19.890	<a href="#">4%</a>	20.288	<a href="#">4%</a>	20.694	<a href="#">4%</a>	21.107	<a href="#">4%</a>
<b>Exploitatiekosten totaal</b>	<b>76.500</b>	<b><a href="#">15%</a></b>	<b>78.030</b>	<b><a href="#">15%</a></b>	<b>79.591</b>	<b><a href="#">15%</a></b>	<b>81.183</b>	<b><a href="#">15%</a></b>	<b>82.806</b>	<b><a href="#">15%</a></b>
<b>Totale kosten</b>	<b>501.283</b>	<b><a href="#">100%</a></b>	<b>508.869</b>	<b><a href="#">99%</a></b>	<b>517.821</b>	<b><a href="#">99%</a></b>	<b>527.003</b>	<b><a href="#">98%</a></b>	<b>536.421</b>	<b><a href="#">97%</a></b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>917</b>	<b><a href="#">0%</a></b>	<b>3.375</b>	<b><a href="#">1%</a></b>	<b>6.767</b>	<b><a href="#">1%</a></b>	<b>10.239</b>	<b><a href="#">2%</a></b>	<b>13.791</b>	<b><a href="#">3%</a></b>