

Bijlage 2: Integraal plan Haaze-Hoof



Deze afbeelding is uitsluitend ter illustratie toegevoegd. Aan de inhoud ervan kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Definitief ontwerp Haaze-Hoof.....	4
2.1 Plattegrond definitief ontwerp Haaze-Hoof	5
3. Beheer en exploitatiebegroting	6
3.1 Beheermodel.....	6
3.2 Exploitatiebegroting stichting Haaze-Hoof	7
4. Investeringsbegroting	8
4.1 Investeringsoverzicht	8
4.2 Financieringsoverzicht	9

1. Inleiding

Het voorliggende integraal plan Haaze-Hoof bouwt voort op het eerder opgestelde projectplan *Leefbaarheidsaanpak provincie Limburg en vernieuwing Haaze-Hoof*. Dit projectplan is opgesteld ten behoeve van het sluiten van een leefbaarheidsakkoord met de provincie Limburg en is gebaseerd op het voorlopig ontwerp van Haaze-Hoof. Op 17 maart 2026 is het leefbaarheidsakkoord tussen de provincie Limburg en de gemeente Nederweert gesloten.

De afgelopen periode heeft Stichting Haaze-Hoof de vernieuwing van Haaze-Hoof verder uitgewerkt, in overleg met de diverse stakeholders, waaronder de gebruikers en gemeente. Daarbij zijn op onderdelen keuzes gemaakt en nadere inzichten ontstaan die aanleiding geven tot verdere uitwerking. In dit document wordt daarom inzicht gegeven in het definitief ontwerp, het beheer- en exploitatiemodel en de geactualiseerde investeringsbegroting.

Samen met het projectplan 'Leefbaarheidsaanpak provincie Limburg en vernieuwing Haaze-Hoof' vormt dit document het integraal plan Haaze-Hoof, dat de basis vormt voor de besluitvorming over de vernieuwing van gemeenschapshuis Haaze-Hoof.

2. Definitief ontwerp Haaze-Hoof

Het definitief ontwerp van Haaze-Hoof is gebaseerd op het eerder opgestelde projectplan *Leefbaarheidsaanpak provincie Limburg en vernieuwing Haaze-Hoof*. In dat projectplan is de gewenste toekomstige situatie van Haaze-Hoof uitgebreid beschreven (paragraaf 3.2). Het definitief ontwerp vormt daarvan de nadere ruimtelijke en technische uitwerking.

In dit hoofdstuk worden de verschillen in ruimtelijk en functioneel gebruik van het gebouw toegelicht. De technische verschillen tussen het voorlopig en definitief ontwerp blijven daarbij buiten beschouwing, omdat deze voor de gebruiksfunctie van het gebouw niet bepalend zijn.

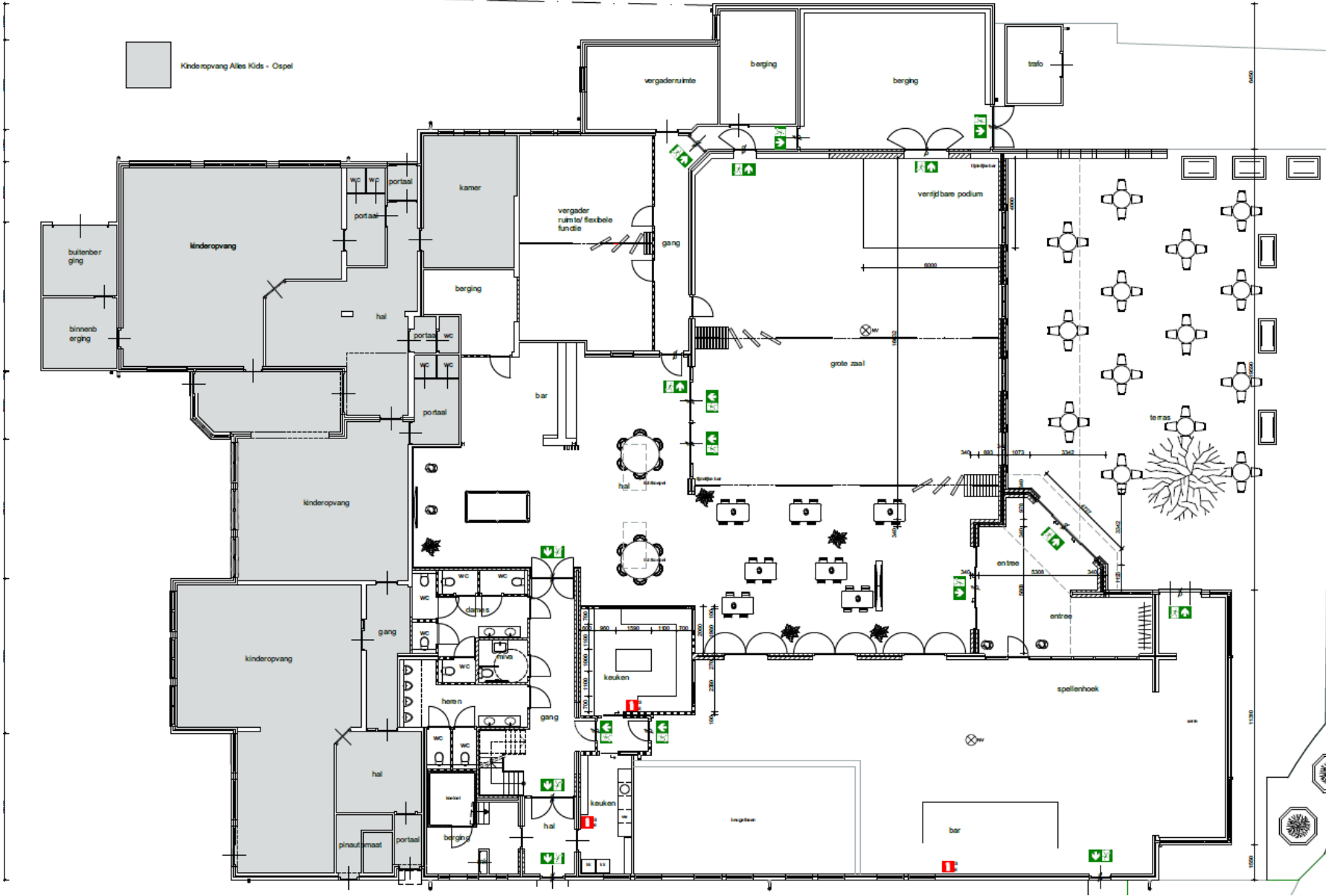
Ten opzichte van het voorlopig ontwerp zijn op onderdelen keuzes gemaakt en verfijningen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op de plattegrond (zie pagina 5) van het gebouw en zijn in het definitief ontwerp verwerkt. De inhoudelijke lijn van het project blijft daarbij ongewijzigd: een toekomstbestendig en toegankelijk gemeenschapshuis voor Ospel.

De uitwerking van zowel het voorlopig ontwerp als het definitief ontwerp heeft plaatsgevonden in overleg met diverse stakeholders, waaronder gebruikers en inwoners. Daarbij zijn ook bijeenkomsten georganiseerd om het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp te bespreken met gebruikers, omwonenden en andere betrokkenen. Hun input is meegewogen in de verdere uitwerking. De uitgebreide beschrijving van de gewenste toekomstige situatie is opgenomen in het projectplan 'Leefbaarheidsaanpak provincie Limburg en vernieuwing Haaze-Hoof' (paragraaf 3.2). Dit onderdeel beperkt zich daarom tot de wijzigingen en de nadere uitwerking in het definitief ontwerp.

De aanpassingen ten opzichte van het voorlopig ontwerp betreffen onder andere:

- Bij de entree is een extra deur toegevoegd, zodat vanuit het horecagedeelte rechtstreeks toegang ontstaat tot het terras.
- Bij het ontmoetingsplein is een deel van de muur verkleind, waardoor een groter geheel ontstaat tussen de ontmoetingsruimte en de biljart-/barruimte.
- In de grote zaal is een extra deur toegevoegd, zodat bij gebruik van het mobiel podium een praktische opgang kan worden gerealiseerd.
- Bij de keuken, bestemd voor zowel maatschappelijk als horeca gebruik, is verkeersruimte toegevoegd, zodat bezoekers vanuit het horecagedeelte een directe looproute naar het sanitair hebben.

2.1 Plattegrond definitief ontwerp Haaze-Hoof



3. Beheer en exploitatiebegroting

3.1 Beheermodel

Stichting Haaze-Hoof kiest ervoor om de volledige accommodatie te verhuren aan een geïnteresseerde exploitant. De exploitant is daarmee verantwoordelijk voor zowel het commerciële als het maatschappelijke gedeelte van het gemeenschapshuis en voert de dagelijkse exploitatie van de gehele accommodatie.

Bij deze keuze worden duidelijke afspraken gemaakt over de maatschappelijke functie van het gebouw. Daarmee wordt geborgd dat de accommodatie beschikbaar blijft voor maatschappelijke, sociale en lokale activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid van Ospel. In de afspraken worden onder meer de toegankelijkheid, beschikbaarheid en gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke gebruikers vastgelegd.

Daarnaast wordt voor vaste maatschappelijke gebruikers de mogelijkheid van zelfbeheer als aanvullende beheervorm geboden. Hiermee blijft ruimte voor een beheervorm die past bij de maatschappelijke functie van Haaze-Hoof.

Stichting Haaze-Hoof blijft als eigenaar verantwoordelijk voor de eigendom van het gebouw en ziet toe op de naleving van de gemaakte afspraken. De gekozen constructie biedt duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden, scheidt eigendom en exploitatie en maakt het mogelijk om de accommodatie bedrijfsmatig en toekomstbestendig te beheren, met behoud van de maatschappelijke functie van het gebouw.

3.2 Exploitatiebegroting stichting Haaze-Hoof

De meerjarenexploitatiebegroting van stichting Haaze-Hoof is gebaseerd op boekjaren 2025 en 2026

Omschrijving	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inkomsten						
Verhuur zalen en brasserie	€ 9.600	€ 46.800	€ 48.672	€ 50.619	€ 52.644	€ 54.749
Verhuur geldmaat	€ 3.957	€ 4.115	€ 4.280	€ 4.451	€ 4.629	€ 4.815
Bijdrage Raboclubsupport	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125
Verhuur verenigingen	€ 3.050					
Bijdrage zonnepanelen		€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Doorberekende energiekosten	€ 9.404					
Totaal inkomsten	€ 26.136	€ 54.040	€ 56.077	€ 58.195	€ 60.398	€ 62.689
Kosten						
Kapitaallast rente + aflossing (€ 200.000 looptijd 15 jr. a 3,1% rente)		€ 16.680	€ 16.680	€ 16.680	€ 16.680	€ 16.680
Groot onderhoud (reservering)	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Bankkosten	€ 426	€ 330	€ 343	€ 357	€ 371	€ 386
Huisvestingskosten (onderhoudscontracten, schoonmaak, BSGW, etc.)	€ 10.810	€ 9.592	€ 9.764	€ 10.154	€ 10.560	€ 10.983
Verkoopkosten (representatie en vrijwilligerskosten)	€ 4.521	€ 4.919	€ 5.115	€ 5.318	€ 5.529	€ 5.749
Kantoorkosten (website en algemeen)	€ 530	€ 549	€ 571	€ 594	€ 617	€ 642
Algemene kosten (verzekeringen, accountantskosten en overig)	€ 13.444	€ 13.597	€ 14.141	€ 14.706	€ 15.294	€ 15.906
Totale kosten	€ 39.731	€ 55.667	€ 56.614	€ 57.809	€ 59.051	€ 60.346
Bedrijfsresultaat	€ -13.595	€ -1.627	€ -537	€ 386	€ 1.347	€ 2.343

Toelichting meerjarenexploitatiebegroting

- Vanaf 2028 is gerekend met een commerciële en maatschappelijke huurprijs voor de exploitant.
- Vanaf 2028 komen de opbrengsten uit de verhuur aan verenigingen ten goede aan de exploitant.
- Vanaf 2028 is de exploitant verantwoordelijk voor het afsluiten van een energiecontract.
- De exploitant betaalt een vergoeding voor het gebruik van de zonnepanelen.
- In deze begroting is rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van vier procent.
- De verbouwing vindt plaats in 2027, waardoor in dat jaar minder inkomsten worden gegenereerd vanwege compensatie.
- Vanaf 2030 is sprake van een positief exploitatieresultaat. Het tekort over 2027, 2028 en 2029 wordt door de stichting opgevangen vanuit eigen middelen.

4. Investeringsbegroting

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de investeringsbegroting van het definitief ontwerp en de investeringsbegroting van het voorlopig ontwerp. Hiermee ontstaat transparantie over de investering en financiering van de vernieuwing van Haaze-Hoof en worden de verschillen tussen beide begrotingen inzichtelijk gemaakt.

4.1 Investeringsoverzicht

Omschrijving	Kosten voorlopig ontwerp	Kosten definitief ontwerp
Subsidiabele elementen		
- Verbouwkosten*	€ 1.872.800	€ 1.681.650
- Vaste inrichting	€ 43.525	€ 191.475
- Externe advieswerkzaamheden (architect, constructeur, onderzoeken)	€ 92.650	€ 144.515
Totaal	€ 2.008.975	€ 2.017.640
Niet subsidiabele elementen		
- Verzekeringen	€ 5.750	€ 6.615
- Sloop en grondwerk	€ 78.775	€ 60.995
- Terreinverharding	€ 5.000	€ 5.000
- Installaties (E en W)	€ 409.000	€ 631.250
- Externe advieswerkzaamheden	€ 30.500	€ 133.000
- Leges	€ 5.000	€
- Onvoorziene kosten	€ 50.000	€ 50.000
- Inrichtingskosten (roerend)		€ 67.500
- Tijdelijke huisvesting		€ 38.000
- Renteverlies tijdens bouw		€ 15.000
Totaal	€ 584.025	€ 1.007.360
Totale investeringskosten (excl. btw)	€ 2.593.000	€ 3.025.000

De stijging van de niet-subsidiabele elementen wordt met name veroorzaakt door de volgende onderdelen:

- De E- en W-installaties blijken hoger uit te vallen dan bij het voorlopig ontwerp was geraamd. Waar in het voorlopig ontwerp nog met stelposten is gewerkt, is voor het definitief ontwerp uitgegaan van kostenbegrotingen van aannemers.
- De externe advieswerkzaamheden vallen hoger uit, onder meer doordat stichting Haaze-Hoof een fiscalist heeft ingeschakeld voor het btw-vraagstuk en de bouwbegeleiding voor de realisatiefase in deze kostenpost is opgenomen.

- Ten opzichte van het voorlopig ontwerp zijn nieuwe kostenposten toegevoegd, namelijk de inrichtingskosten (roerend), tijdelijke huisvesting en renteverlies tijdens de bouw.

4.2 Financieringsoverzicht

Omschrijving	Financiering voorlopig ontwerp	Financiering definitief ontwerp
Gemeente Nederweert	€ 1.000.000	€ 1.262.000
Stichting Haaze-Hoof	€ 275.000	€ 275.000
Fondsen stichting Haaze-Hoof	€ 318.000	€ 318.000
Lening stichting Haaze-Hoof		€ 170.000
Subsidie provincie Limburg vanuit leefbaarheidsaanpak	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Totaal	€ 2.593.000	€ 3.025.000

Financiering definitief ontwerp:

Bij de financiering van het definitief ontwerp is uitgegaan van de bijdrage aan de vernieuwing van Haaze-Hoof zoals op dit moment benodigd en gewenst. Daarbij geldt het volgende:

- De gemeente Nederweert heeft op 3 februari 2026 onder voorbehoud € 1.000.000 beschikbaar gesteld. Op 8 september 2026 ligt een aanvullende vraag voor ter hoogte van € 262.000.
- Stichting Haaze-Hoof draagt uit eigen middelen € 275.000 bij.
- Stichting Haaze-Hoof zet zich via een fondsenwerver in voor het werven van € 318.000 aan fondsen, waarvan inmiddels € 67.000 is gerealiseerd.
- Stichting Haaze-Hoof is in gesprek met geldverstrekkers over een lening tussen de € 170.000 en € 200.000. Bij de financiering van het definitief ontwerp is uitgegaan van een bijdrage van € 170.000 uit een lening. De eventueel resterende ruimte tot € 200.000 kan tijdens de realisatiefase worden benut voor onvoorziene tegenvallers. Er bestaat nog geen zekerheid dat een lening binnen deze bandbreedte daadwerkelijk kan worden verkregen.

BTW positie stichting Haaze-Hoof

Op 19 juni 2026 heeft Stichting Haaze-Hoof een brief aan de Belastingdienst gestuurd met het verzoek om een standpuntbepaling over de terugvordering van de btw. Deze brief is momenteel in behandeling en vooralsnog is onbekend binnen welke termijn een uitspraak kan worden verwacht. Bij de investeringsbegroting (investeringskosten en financiering) is de btw niet meegenomen. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de btw volledig, gedeeltelijk of niet kan worden teruggevorderd. Indien de btw niet kan worden teruggevorderd, ontstaat een aanvullende financieringsopgave van € 635.250. Gelet op de omvang van dit bedrag is het niet aannemelijk dat stichting Haaze-Hoof deze last volledig kan dragen. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de btw-positie, treden de gemeente en stichting Haaze-Hoof met elkaar in overleg over de gevolgen voor de financiering van het project.